

Súd: Okresný súd Dunajská Streda  
Spisová značka: 17C/11/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2220201323  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Péter Nagy  
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2021:2220201323.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda sudcom: JUDr. Péter Nagy v právnej veci žalobcov: 1/ G. T., F.. XX.XX.XXXX a 2/ W. S., F.. XX.XX.XXXX, obidvaja žalobcovia bytom G. XXXX/XX, C. Š., maďarský štátni občania, právne zastúpení spoločným zástupcom: Združenie na ochranu práv občana - AVES, IČO: 50 252 151, so sídlom Jána Poničana 9, Bratislava, proti žalovaným: 1/ Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 351 026, so sídlom Grösslingova 77, Bratislava, právne zast.: SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Štefánikova 8, Bratislava, 2/ DRAŽOBNÍK, s.r.o., IČO: 36 764 281, so sídlom Hviezdoslavova 6, Košice, 3/ H. B., F.. XX.XX.XXXX, bytom Dolný Bar 146, právne zast.: JUDr. Juraj Czirfusz, advokát so sídlom Hlavná 48, Dunajská Streda, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a** .

II. Žalovaní 1/, 2/ a 3/ **m a j ú n á r o k** na náhradu trov konania proti žalobcom **v rozsahu 100 %**. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením.

III. Súd zrušuje neodkladné opatrenie nariadené vo výroku I. a II. uznesenia tunajšieho súdu č. k. 17C/11/2020-180 z 16.04.2020.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa svojou žalobou doručenou súdu dňa 31.03.2020 domáhal v zmysle ust. § 21 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZoDD“) určenia neplatnosti dražby vykonanej dňa 12. 03. 2020 o 11:30 hod. notárkou D.. C. I. na jej notárskom úrade v Q., ktorej priebeh bol osvedčený v notárskej zápisnici F. XXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, a ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, ktorý vedie Okresný úrad C. J. - katastrálny odbor pre obec C. Š., katastrálne územie Q., okres C. J., ako: PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape - parcelné číslo XX/XX - orná pôda o výmere 48; parcelné číslo XX/XXX - orná pôda o výmere 200 m<sup>2</sup>; parcelné číslo XX/XXX - orná pôda o výmere 38 m<sup>2</sup>; parcelné číslo XX/XXX - orná pôda o výmere 83 m<sup>2</sup>; parcelné číslo XX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 183 m<sup>2</sup>; parcelné číslo XX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m<sup>2</sup>; parcelné číslo XX/XXX - orná pôda o výmere 97 m<sup>2</sup>; parcelné číslo XX/XXX - orná pôda o výmere 14 m<sup>2</sup>; parcelné číslo XX/XXX - orná pôda o výmere 86 m<sup>2</sup>; STAVBY: bytový dom - 8 b.j.- dil. celok A2 súpisného čísla XXXX, postavený na parcele číslo XX/XXX; BYT: Vchod: XX, X. H., T. Č.. X; Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: XXXX/XXXXX; v spoluvlastníckom podiele žalobcov 1/2.

2. Podľa žaloby sú žalobcami v súlade s ust. § 21 ods. 4 ZoDD predchádzajúci podieloví spoluvlastníci predmetu dražby a žalovanými sú navrhovateľ dražby ako žalovaný 1/, dražobník ako žalovaný 2/ a vydražiteľ ako žalovaný 3/. Neplatnosť dražby odôvodňovali žalobcovia v podanej žalobe, ako aj vo svojich neskorších písomných a ústnych vyjadreniach (prostredníctvom svojho spoločného zástupcu) týmito dôvodmi:

a) všeobecne namietali uspokojovanie pohľadávok veriteľa predajom zálohu na dražbe v rámci výkonu záložného práva k nehnuteľnosti tvoriacej obydlie spotrebiteľov: Žalobcovia tu poukazovali na vybrané rozhodnutia najvyšších súdnych autorít a to v súvislosti s pohľadom na dobrovoľnú dražbu ako na inštitút, ktorý umožňuje nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím alebo iným kvalifikovaným aktom poskytujúcim záruku vierohodnosti a kontrolovateľnosti; v zmysle tohto pohľadu pri dobrovoľnej dražbe absentuje akákoľvek preventívna súdna kontrola dôvodnosti, oprávnenosti a najmä primeranosti výkonu záložného práva (aj podľa § 3 ods. 6 ZoDD);

b) rozporovali platnosť zmlúv o úvere na bývanie č. XXXXXXXX/XXXX I. Č.. XXXXXXXX/XXXX z toho istého dňa 24.01.2017, namietali existenciu a výšku jednotlivých častí pohľadávok žalovaného 1/ z predmetných úverových vzťahov a v tej súvislosti spochybňovali primeranosť medzi výškou zabezpečenej pohľadávky a hodnotou predmetu dražby: Žalobcovia tu tvrdili, že neovládajú slovenský jazyk a tak sa iba spoliehali na to, že na pobočke stavebnej sporiteľne sú im poskytované relevantné informácie; v skutočnosti však nebolo ku nim prístupované s odbornou starostlivosťou, lebo inak by tu bola len jedna úverová zmluva a jedna zmluva o stavebnom sporení, ku ktorej mimochodom ani nedostali žiadne informácie. V danej súvislosti žalobcovia zdôraznili, že úverovanie cez stavebné sporenie aj s poskytnutím medziúveru je na Slovensku tak zložitá, neurčitá, nejasná a nezrozumiteľná, že žalobcovia podpísaným zmluvám a podmienkam v nich uvedeným absolútne neporozumeli. Podľa názoru žalobcov sú predmetné úverové zmluvy neurčité a nezrozumiteľné, keďže ich príslušné ustanovenia o určení výšky mesačných splátok v jednotlivých fázach splácania úverov a zvlášť pri medziúvere a pri stavebnom úvere obsahujú rozdielne sumy, v dôsledku čoho sú tieto časti zmlúv neprehľadné. Z uvedených dôvodov vyvodzovali žalobcovia neplatnosť označených právnych úkonov podľa § 37 Občianskeho zákonníka. Taktiež žalobcovia poukázali na to, že oni nedostali z predmetných zmlúv sumu 19.800,- €, ale len sumu zníženú o poplatok za poskytnutie úveru, ktorý sa hneď pri poskytnutí úveru započítal do vyplácanej sumy, a teda dostali len sumu po 19.562,40 €. Zároveň namietali aj žalovaným 1/ vybrané poplatky za výpis z účtov ako aj za vedenie účtov s tým, že všetky spomenuté poplatky považujú žalobcovia za neprípustné a za neplatné. Sporné sú podľa názoru žalobcov aj úroky vo výške 25 % ročne z omeškaných splátok, ďalej poplatky za upomienky, ako aj zmluvná pokuta a náklady spojené s vymáhaním pohľadávky a s výkonom záložného práva. Ustanovenia zmlúv obsahujúce uvedené plnenia považovali žalobcovia za neprijateľné podmienky v zmysle príslušných ust. § 53 Občianskeho zákonníka, ktoré sú neplatné. Žalobcovia v danej súvislosti poukázali aj na ust. § 37 ods. 17 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách, podľa ktorého mal žalovaný 1/ zakázané požadovať od žalobcov úhradu poplatkov, náhradu nákladov a poplatky za vedenie, evidenciu alebo správu úveru alebo účtu alebo zrušenie účtu, napriek tomu však žalovaný 1/ podľa tvrdenia žalobcov zinkasoval tieto poplatky nielen pri poskytnutí úveru, ale aj neskôr v podobe úrokov počas trvania zmluvného vzťahu a uplatnila na ne aj zmluvné a sankčné úroky, ako aj zmluvné pokuty priamo vo výkone záložného práva v dobrovoľnej dražbe, čo je potrebné považovať za konanie v rozpore s dobrými mravmi a za úžeru podľa § 39 a § 39a Občianskeho zákonníka.

Žalobcovia ďalej považovali za sporné aj to, či vôbec a ak áno kedy došlo k mimoriadnemu zosplatneniu poskytnutých medziúverov zo zmlúv o úvere na bývanie č. XXXXXXXX I. Č.. XXXXXXXX, keďže žalobcovia nemajú vedomosť o tom, že by im bolo doručené oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti obidvoch medziúverov, ako ani o tom, že by k tomuto vyhláseniu došlo po vydaní predchádzajúcich výziev v súlade s príslušnou zákonnou a zmluvnou úpravou. Žalobcovia zároveň poukázali na dlhší čas, ktorý tu mal prebehnúť po predchádzajúcich výzvach žalobcov na možné zosplatnenie úverov do skutočného predčasného zosplatnenia týchto úverov, pričom žalobcovia toto považujú za neprípustné a taktiež z uvedeného dôvodu nevedia posúdiť správnosť a oprávnenosť pohľadávky žalovaného 1/ v čase začatia výkonu záložného práva, a tým ani primeranosť medzi hodnotou predmetu dražby a výškou zabezpečovanej pohľadávky.

Žalobcovia sa v konaní domáhali, aby uvedené skutočnosti boli podrobené súdnemu prieskumu z toho hľadiska, či boli pri základnom úverovom vzťahu splnené všetky podmienky pre platný výkon záložného práva, resp. či boli splnené podmienky pre vykonanie dobrovoľnej dražby.

c) spochybňovali to, či žalovaný 1/ vôbec doručoval žalobcom 1/ a 2/ oznámenie o začatí výkonu záložného práva aj k pohľadávke zo zmluvy o úvere č. XXXXXXXX/XXXX, nakoľko žalobcovia obdržali

len oznámenie o začatí výkonu záložného práva k pohľadávke \_\_\_\_\_ zo zmluvy o úvere č. XXXXXXXX/XXXX, avšak dražiť sa mali nehnuteľnosti v celosti, \_\_\_\_\_ t.j. pohľadávky z obidvoch zmlúv o úvere. Ďalej žalobcovia spochybňovali platnosť záložných zmlúv z 24.01.2017 z dôvodu neurčitosti formulácie najvyššej hodnoty zabezpečovanej pohľadávky a neurčenia najvyššej hodnoty istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje v týchto zmluvách, a zároveň namietali sporný prechod práv a povinností zo záložnej zmluvy z pôvodného záložcu CSV - SYS, s.r.o. na žalobcov, keďže oni neuzavreli so žalovaným 1/ žiadnu záložnú zmluvu, pričom nemajú vedomosť ani o žiadnom dodatku k záložnej zmluve alebo uzavretí novej záložnej zmluvy s nimi.

Z dôvodu absencie uvedených podstatných náležitostí záložných zmlúv, resp. z dôvodu ich neurčitosti a nezrozumiteľnosti vyvodzovali žalobcovia neplatnosť záložných zmlúv podľa § 37 a § 39 Občianskeho zákonníka. Záložné zmluvy tak podľa ich názoru nespôsobili žiadne právne účinky, na ich základe nevzniklo žalovanému 1/ záložné právo k založeným nehnuteľnostiam a žalovaný 2/ (dražobná spoločnosť) nebol oprávnený vykonať dražbu.

Na základe všetkých týchto skutočností a dôvodov navrhovali žalobcovia vyhlásiť vykonanú dražbu za neplatnú.

3. Procesná obrana žalovaného 1/ ako úverového a záložného veriteľa a navrhovateľa dražby, žalovaného 2/ ako dražobníka a žalovaného 3/ ako vydražiteľa spočívala v tom, \_\_\_\_\_ že popierali všetky žalobcami uvedené skutkové tvrdenia a rozporovali aj ich vyššie uvedenú právnu argumentáciu, pričom k uplatneným dôvodom žaloby uviedli nasledovné (súd tu uvádza pri jednotlivých žalobami tvrdených dôvodoch žaloby na to sa vzťahujúce skutkové tvrdenia všetkých žalovaných obsiahnutých v ich prednesoch na pojednávaní /aj prostredníctvom ich zástupcov/, ako aj v ich písomných vyjadreniach):

4. K podanej žalobe žalovaný 1/ v prvom rade poskytol chronologický prehľad skutočností významných pri vývoji vzťahov medzi ním a žalobcami (uzavretie zmlúv o úvere na bývanie č. XXXXXXXX/XXXX I. Č.. XXXXXXXX/XXXX dňa 24.01.2017 a záložných zmlúv toho istého dňa na zabezpečenie pohľadávok z uvedených úverov, omeškanie žalobcov s platením splátok úverov, prístupenie žalovaného 1/ k vyhláseniu mimoriadnej splatnosti úverov a následne k výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam formou dobrovoľnej dražby pri pohľadávke zo zmluvy o úvere č. XXXXXXXX/XXXX a uplatnenie uspokojenia prednostného záložného práva zabezpečujúceho pohľadávku zo zmluvy o úvere č. č. XXXXXXXX/XXXX prihláškou z 30.12.2019, priebeh vykonanej dražby, použitie výťažku dražby na úplné uspokojenie pohľadávky zo zmluvy o úvere na bývanie č. XXXXXXXX/XXXX a na čiastočné uspokojenie pohľadávky zo zmluvy o úvere na bývanie č. XXXXXXXX/XXXX).

V súvislosti s predmetným druhom žaloby žalovaný 2/ poukázal na vybrané rozhodnutia súdov vyššej inštancie a zdôraznil, že súd môže rozhodnúť o neplatnosti dražby len v prípade, \_\_\_\_\_ ak dražba nebola uskutočnená v súlade so ZoDD. Podmienkou pre takéto rozhodnutie je navyše aj dôkaz o tom, že boli, a teda nielen mohli byť, dotknuté práva osoby, ktorá podala návrh na určenie neplatnosti dražby. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno v tejto súvislosti je na žalobcovi. Žalovaný 2/ bol toho názoru, že skutočnosti namietané žalobcami nepredstavujú porušenie ZoDD ako základný a fundamentálny predpoklad pre vyhlásenie dobrovoľnej dražby za neplatnú.

5. Osobitne k dôvodom uvedeným pod písm. a) odseku 2 odôvodnenia tohto rozsudku žalovaný 1/ poukázal na vybrané rozhodnutia Súdneho dvora EÚ a uviedol, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je zákonným spôsobom smerujúcim k uspokojeniu veriteľovej pohľadávky, ktorý predpokladá speňaženie obydlija záložcu a bez ďalšieho nepredstavuje neoprávnený zásah do jeho ústavných práv.

Žalovaný 2/ k týmto dôvodom uviedol argumentáciu, podľa ktorej právna úprava neobmedzuje možnosť zriadiť záložné právo ako zabezpečenie pohľadávky veriteľa \_\_\_\_\_ k nehnuteľnosti, ktorá slúži účastníkovi takejto zmluvy na bývanie. Táto skutočnosť pritom bola žalobcom zrejma už pri uzatváraní samotnej záložnej zmluvy, ktorou zabezpečovali svoje plnenie zo zmluvného záväzku. Vlastnícke právo k predmetu dražby je síce nepochybné, avšak zásah \_\_\_\_\_ do neho je v danom prípade realizovaný na základe vlastnej dispozície žalobcov, ktoré poskytli \_\_\_\_\_ v záložnej zmluve, pričom z tvrdení žalobcov nevyplývajú právne relevantné skutočnosti, ktorými by spochybňovali platnosť tejto zmluvy.

6. K dôvodom uvedeným pod písm. b) odseku 2 odôvodnenia tohto rozsudku žalovaný 1/ uviedol, že námietku, že žalobcovia nerozumeli jazyku zmluvy si títo uplatnili až potom ako prestali úvery splácať, preto žalovaný 1/ považuje predmetnú námietku za zámernú a účelnú, pričom zároveň poukazuje na článok VIII úverových zmlúv, ktorý článok poskytoval žalobcom ako spotrebiteľom jednak 14-dňovú

lehotu na odstúpenie od zmluvy bez udania dôvodu, ako aj právo na premyslenie, či chcú vstúpiť so žalovaným 1/ do zmluvného vzťahu, ktoré sa vzťahovalo na obdobie 1 mesiac. Žalobcovia teda mali dostatok času na to, aby sa mohli v tomto poskytnutom období poradiť s kvalifikovanou osobou ohľadom obsahu zmluvy. Žalobcovia v obidvoch úverových prípadoch porušili svoju platobnú disciplínu, a z toho dôvodu žalovaný 1/ pristúpil k predčasnemu zosplatneniu úverov, pri ktorom bol dodržaný aj predošlý postup vyzývania dlžníkov v obidvoch úverových prípadoch. O tejto skutočnosti žalovaný 1/ oboznámil žalobcov osobitnými listami, ktoré im boli doručené do vlastných rúk dňa 4.2.2019 a 5.4.2019. Žalobcovia tak jednoznačne mali vedomosť o zosplatnení úverových pohľadávok, ako aj o ich výške. V tomto smere považoval žalovaný 1/ námietku nedoručenia oznámení a výšky pohľadávok za irelevantné. Navyše, navrhovateľ dražby je v zmysle ustanovenia § 7 ods. 2 ZoDD povinný písomne vyhlásiť pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú navrhuje výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Takéto písomné vyhlásenie záložného veriteľa je obligatórnou prílohou zmluvy o vykonaní dražby uzavretej s dražobníkom. Je zrejmé, že žalovaný 1/ si uvedenú povinnosť splnil, keďže došlo k vykonaniu dražby, ktorej právnym základom je zmluva o vykonaní dražby vrátane predmetného vyhlásenia. Čo sa týka poplatkov tak žalovaný 1/ zdôraznil, že úvery boli vyplatené v celosti, pričom následnou transakciou bol vykonaný zápočet poplatkov za poskytnutie úverov, ktorý druh poplatku zákon ako aj rozhodovacia prax súdov nezakazuje. Taktiež sú prípustné aj poplatky za výpisy z účtov podľa príslušného ustanovenia zákona o bankách a poplatky za vedenie nie úverového účtu tak ako tomu bolo aj v predmetnom prípade sporiteľského účtu. Pri medziúverovom účte pritom neboli uplatňované poplatky za vedenie účtu. K porušeniu princípu primeranosti nedošlo, keďže zabezpečené pohľadávky žalovaného 1/ v čase začatia výkonu záložného práva predstavovali pri zmluve o úvere č. XXXXXXXX/XXXX sumu 20.436,94 € a pri zmluve o úvere č. XXXXXXXX/XXXX sumu 20.005,26 €, pričom hodnota predmetu dražby bola znaleckým posudkom č. XXX/XXXX zo dňa 2.12.2019, vypracovaným znalcom Ing. Miroslavom Vaškom, stanovená na celkovú sumu vo výške 47.217,27 €.

Žalovaný 2/ k týmto dôvodom uviedol, že záložné právo má subsidiárnu a akcesorickú povahu. Subsidiarita pritom vyjadruje, že ide o podporný zdroj uspokojenia pohľadávky záložného veriteľa, ktorý nastupuje len vtedy, ak pohľadávka nebola dlžníkom dobrovoľne splnená a ani nezanikla iným spôsobom (napr. započítaním). Akcesorita záložného práva spočíva v tom, že bez základného - hlavného záväzkového vzťahu, nemôže existovať ani záložný právny vzťah. Záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa spôsobmi uvedenými v ust. § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vo vzťahu k záložnej zmluve sa nevyžaduje aby bola daná proporčnosť medzi výškou pohľadávky (istinou) a hodnotou veci (zálohu). Z akcesorickej povahy záložného práva vyplýva, že jeho cieľom je v prvom rade zabezpečenie veriteľa proti rizikám spojeným s tým, že mu vzniká pohľadávka voči dlžníkovi. Pre zabezpečenie tejto ochrany je významné, akú hodnotu má založená vec len potiaľ, či veriteľa presvedčí ponúkaný záloh o tom, že (s ohľadom na toto zabezpečenie) má poskytnúť obligačnému dlžníkovi plnenie (budúcu pohľadávku). Okolnosť, že záloh má prípadne väčšiu (aj niekoľkonásobne) alebo menšiu hodnotu, ako je hodnota zabezpečovanej pohľadávky nemá žiaden vplyv.

Žalovaný 3/ k týmto dôvodom uviedol, že konanie žalovaného 3/ ako vydražiteľa nehnuteľnosti bolo počas celého procesu dražby dobromyseľné, pričom však všeobecne popiera námietky žalobcov takého typu, že z dôvodu neovládania jazyka zmluvy by nemali byť ňou viazaní a to i napriek tomu, že ju riadne podpísali. Takisto zdôraznil, že pokiaľ žalobcovia spochybňujú výšku a stav pohľadávky v čase oznámenia o začatí výkonu záložného práva, tak majú povinnosť v tejto otázke uniesť dôkazné bremeno. Zo samotnej prílohy žaloby - žiadosti žalobcov o splátkový kalendár k úveru č. XXXXXXXX/XXXX a č. XXXXXXXX/XXXX z 26.02.2020, vyhotovenej po oznámení o začatí výkonu záložného práva, však vyplýva práve opak, a to že žalobcovia výšku a stav pohľadávok žalovaného 1/ vôbec nespochybnili.

7. K dôvodom uvedeným pod písm. c) odseku 2 odôvodnenia tohto rozsudku žalovaný 1/ poukázal na znenie čl. I ods. 1 záložných zmlúv, podľa ktorého napádané záložné zmluvy obsahujú presnú a jasnú špecifikáciu a hodnotu zabezpečovaných pohľadávok. Zo záložných zmlúv je zároveň zrejmé, že záložné práva zabezpečujú pohľadávky v celom ich rozsahu, nie len v určitej časti istiny. V súvislosti s namietaným prechodom povinností zo záložných zmlúv z pôvodného záložcu na žalobcov žalovaný 1/ poukázal na to, že tento prechod sa riadi ust. § 151h ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka.

8. Žalovaní 1/ až 3/ z uvedených dôvodov navrhovali celú žalobu zamietnuť a priznať im plnú náhradu trov konania.

Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu

záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona (zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách), alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151b ods. 2, 3 OZ v zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh. V zmluve o zriadení záložného práva sa určí najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky.

Podľa § 151h ods. 1, 2 OZ pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Na nadobúdateľa zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu všetky práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva. Nadobúdateľ zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, je povinný strpieť výkon záložného práva a vzťahujú sa na neho práva a povinnosti záložcu.

Podľa ust. § 52 OZ spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa ust. § 53 ods. 1, 5 OZ, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len „neprijateľná podmienka“). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané. Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

Podľa ust. § 54 ods. 1 OZ, zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchýliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon priznáva, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie. Podľa ods. 2 v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

Podľa § 1 ods. 3 písm. c), d) zákona č. 129/2010 Z.z. spotrebiteľským úverom nie je úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti a úver, ktorého účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti.

9. Súd vo veci nariadil ústne pojednávanie, na ktorom v prítomnosti všetkých zástupcov strán a samotných žalovaných 2/ a 3/ prejednal vec za splnenia procesných podmienok podľa § 180 C.s.p. (žalobcovia boli na pojednávaní riadne zastúpení svojim spoločným zástupcom, pričom zároveň boli na pojednávaní vytvorené všetky procesné podmienky aj pre osobné konanie žalobcov - viď druhý a tretí odsek 2. strany zápisnice z pojednávania na č.l. 485 spisu - pre prípad, že sa žalobcovia dostavia osobne). Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a s podstatným obsahom spisu (najmä žaloba č. I. 1-156, vyjadrenie žalovaného 2/ č. I. 209-215, 234-245, vyjadrenie žalobcov č. I. 251-253, vyjadrenie žalovaného 2/ č. I. 271-273, vyjadrenie žalovaného 1/ č. I. 288-409, vyjadrenie žalovaného 1/ z 27.05.2021 a vyjadrenie žalovaného 3/ z 03.06.2021, podstatný obsah pripojeného spisu sp. zn. 17C/6/2020), ako aj prednesmi strán, resp. ich zástupcov na pojednávaní a na základe takto vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový a právny stav veci, ktorý jednoznačne odôvodnili záver o neopodstatnenosti žaloby:

10. Súd v prvom rade konštatuje, že žaloba bola včas (31.03.2020) podaná v súlade s § 21 ods. 2 veta druhá ZoDD, t.j. do troch mesiacov odo dňa príklepu 12.03.2020 a je daný aj okruh strán sporu

podľa § 21 ods. 4 ZoDD. Prípustnosť tohto druhu žaloby vyplýva priamo z ust. § 137 písm. d) CSP v spojení s § 21 ods. 2 ZoDD. Súd môže rozhodnúť o neplatnosti dražby len v prípade, ak dražba nebola uskutočnená v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z., resp. záložná zmluva je neplatná. Podmienkou pre takéto rozhodnutie je navyše aj dôkaz o tom že boli, a teda nielen mohli byť, dotknuté práva osoby, ktorá podala návrh na určenie neplatnosti dražby. Súd potom určí neplatnosť dražby v prípade, ak porušenie ustanovení tohto zákona bolo takej povahy, že to malo preukázateľný vplyv na vydraženie predmetu dražby z hľadiska splnenia predpokladov stanovených zákonom pre vykonanie dražby. V nadväznosti na uvedené sa súd v plnom rozsahu stotožňuje so stanoviskom žalovaných, že vykonaným dokazovaním nebol v danom prípade zistený žiadny zákonný dôvod na vyslovenie neplatnosti predmetnej dobrovoľnej dražby.

11. K dôvodom uvedeným pod písm. a) odseku 2 odôvodnenia tohto rozsudku súd všeobecne uvádza, že podstatou dobrovoľnej dražby v zmysle jej platnej právnej úpravy je dohoda vlastníka veci s dražobníkom o dražbe určitého predmetu. Vlastník veci môže poveriť inú osobu, aby dala pokyn na vydraženie veci, pričom Občiansky zákonník vychádza z toho, že samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na uvedené sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom, a to zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (k tomu pozri napr. uznesenie ÚS SR č.k. PL. ÚS 23/2014-18 z 24.09.2014). V danej súvislosti sa teda tunajší súd vo všeobecnosti stotožňuje s argumentáciou žalovaného 1/, že proces dobrovoľnej dražby je zákonným a regulovaným spôsobom dosiahnutia uspokojenia veriteľa, pričom zároveň platí, že vnútroštátna právna úprava obsiahnutá v ust. § 151j ods. 1 OZ, umožňujúca vymôcť pohľadávku založenú na zmluvných podmienkach, ktoré sú prípadne nekalé, mimosúdny výkonom záložného práva na nehnuteľný majetok, ktorý spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky, tu nijakým spôsobom v predmete prebiehajúceho konania vo veci samej, ako aj konania o skôr rozhodnutom návrhu na neodkladné opatrenie, ktorému súd vyhovel uznesením tunajšieho súdu č.k. 17C/11/2020-180 z 16.04.2020, neznemožňovala a ani nadmerne nesťažovala ochranu práv, ktoré spotrebiteľovi priznáva smernica Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách. Poskytnutie predbežnej ochrany spotrebiteľom vo vzťahu k ich obydliu uznesením tunajšieho súdu č.k. 17C/11/2020-180 z 16.04.2020 (resp. sama osebe možnosť poskytnutia takejto ochrany na návrh žalobcov) predstavuje v daných ohľadoch primeraný a účinný prostriedok na zabránenie uplatňovaniu prípadných nekalých podmienok, čo súd bližšie overoval až v predmetnom konaní vo veci samej (porovnaj rozsudok Súdneho dvora EÚ zo dňa 10.9.2014 vo veci E. P. c/a SMART Capital, a.s., C-34/13). Dôvod žaloby uvedený pod písm. a) odseku 2 odôvodnenia tohto rozsudku preto z uvedených dôvodov neobstojí v predmetnej veci.

12. Pokiaľ ide o dôvody uvedené pod písm. b) odseku 2 odôvodnenia tohto rozsudku, súd pri súčasnom trvaní na požiadavkách uvedených v odseku 10 veta tretia a nasl. odôvodnenia tohto rozsudku tu vychádzal z toho, že vzhľadom na spotrebiteľský charakter zmlúv o úvere (veriteľ poskytoval úver v rámci svojho podnikania a žalobcovia ho neprijímali na takéto účely), je nevyhnutné dikciu prvej vety odseku 2 ust. § 21 ZoDD vykladať tak, že dôvodom neplatnosti dražby tu môže byť aj porušenie takých procesných alebo hmotnoprávných podmienok výkonu záložného práva a výkonu dražby, v dôsledku čoho sa spochybní platnosť hlavnej zmluvy, platnosť záložnej zmluvy, existencia záložného práva, pravosť a splatnosť pohľadávky, výška a charakter pohľadávky, ktorá môže byť tvorená dominantne napr. plneniami z neprijateľných zmluvných podmienok a v rozpore s dobrými mravmi a pod. Uvedený záver plynie z extenzívneho výkladu „porušenia ustanovení tohto zákona“, keďže zákon o dobrovoľných dražbách vo svojej podstate pri regulácii jednotlivých inštitútov nadväzuje na esenciálnu hmotnoprávnú úpravu záložného práva a jeho výkonu.

13. Súd však vykonaným dokazovaním nevzhladol v predmetnej veci ani existenciu prípadného dôvodu neplatnosti dražby podľa odseku 2 písm. b) odôvodnenia tohto rozsudku. Námietku, že žalobcovia nerozumeli jazyku zmluvy a že im neboli pri uzavieraní zmluvy poskytnuté relevantné informácie o zložitých vzťahoch pri stavebnom sporení a poskytnutí medziúveru považoval súd za zámernú a ničím nepodloženú, keď žalobcovia zmluvy, vyjadrujú svoju slobodnú a vážnu vôľu, na znak súhlasu s ich obsahom riadne podpísali a následne úver bez námietok prijali a použili, pričom následne mali aj dostatok dodatočného času na odstúpenie od týchto zmlúv - 14-dňovú lehotu od uzavretia zmluvy, resp. na premýšľanie o vstupe do zmluvného vzťahu - 1-mesačnú lehotu) v zmysle článku VIII úverových

zmlúv, počas ktorých lehôt sa mohli žalobcovia v prípade potreby a vážneho záujmu bližšie oboznámiť s obsahom zmluvného materiálu, trebárs aj za pomoci kvalifikovanej osoby, resp. zmluvné vzťahy predčasne ukončiť, resp. do nich ani nevstúpiť. Žalobcovia si pritom museli byť vedomí svojich záväzkov z predmetných úverov, nakoľko ich dlhé roky plnili presne podľa zmluvných dojednaní a predmetný dôvod neplatnosti zmlúv si žalobcovia prvýkrát uplatnili až potom ako prestali úvery splácať. Zo samotnej prílohy žaloby - žiadosti žalobcov o splátkový kalendár k úverom č. XXXXXXXX/XXXX I. Č.. XXXXXXXX/XXXX z 26.02.2020, vyhotovenej po oznámení o začatí výkonu záložného práva, pritom nepochybne vyplýva aj to, že žalobcovia požiadali o splátkový kalendár plnenia svojich zmluvných záväzkov (v nižšej výške), ktoré však zároveň žiadnym spôsobom nespороvali a nespochybňovali. Na základe uvedeného preto neobstojí tvrdenie žalobcov, že by boli predmetné úverové zmluvy neurčité, neprehľadné a nezrozumiteľné, pričom výška mesačných splátok v jednotlivých fázach splácania úverov zvlášť pri medziúvere a pri stavebnom úvere (hoci aj v rozdielnej výške) bola určovaná v zmysle vopred stanovených pravidiel finančných produktov - stavebného sporenia a poskytnutia medziúveru, vyplývajúcich zo zmluvného materiálu, ktorý bol pre žalobcov dostupný (žalobcovia v konaní netvrdili a ani nepreukazovali opak). K tomu súd len všeobecne konštatuje, že nemožno v rámci zmluvného vzťahu, kde bola obsahom uzavretej zmluvy o úvere prejavená slobodná autonómna vôľa jej obidvoch (viacerých) účastníkov, ospravedlniť opomenutie úverového dlžníka (hoci aj bežného spotrebiteľa) konať vo vzťahu k svojim právam a záväzkom s primeranou mierou obozretnosti a zodpovedne zvažovať vlastné konanie a jeho dôsledky s osobitným dôrazom na to, že zjavne išlo o finančné produkty náročnejšie na pochopenie, avšak žalobcovia sa napriek tomu rozhodli využiť práve tieto produkty žalovaného 1/. Súd teda z uvedených dôvodov nevzhliadol vo veci žiadne dôvody prípadnej neplatnosti úverových zmlúv podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

14. Pokiaľ ide o ďalšie dôvody uvedené pod písm. b) odseku 2 odôvodnenia tohto rozsudku, súd tu v prvom rade poukazuje na argumentáciu žalovaného 1/ ako (záložného) veriteľa, podľa ktorej dňa 24.01.2017 bola medzi žalovaným 1/ a žalobcami uzavretá zmluva o úvere na bývanie č. XXXXXXXX/XXXX, na základe ktorej žalovaný 1/ poskytol žalobcom medziúver vo výške 19.800,- €. Dňa 24.1.2017 bola medzi žalovaným 1/ a žalobcami uzavretá aj ďalšia zmluva o úvere na bývanie č. XXXXXXXX/XXXX, na základe ktorej žalovaný 1/ poskytol žalobcom medziúver vo výške 19.800,- €. Hoci výkon záložného práva bol začatý na uspokojenie pohľadávky z úverovej zmluvy č. XXXXXXXX/XXXX, súd aj s ohľadom na totožný text a obsah uzavretých úverových zmlúv posudzoval z hľadiska vznesených námietok naraz obidve úverové zmluvy, a teda závery súdu sa tu vzťahujú na obidva zmluvné vzťahy. Podľa skutkových zistení žalobcovia načerpali peňažné prostriedky na základe obidvoch označených zmlúv o úvere. Takisto pri obidvoch úveroch porušili počas trvania zmluvy svoju platobnú disciplínu, z ktorého dôvodu pristúpil žalovaný 1/ k predčasnému zosplatneniu úverov, o čom žalobcov oboznámil osobitnými listami, ktoré im boli doručené do vlastných rúk, a to žiadosť o okamžité splatenie úveru č. XXXXXXXX zo dňa 30.1.2019 bola v zmysle doručení ako verejných listín v zmysle § 111 ods. 1 C.s.p. (č.l. 357, 359) doručená žalobcom 1/ a 2/ dňa 04.02.2019 a žiadosť o okamžité splatenie úveru č. XXXXXXXX zo dňa 29.3.2019 bola v zmysle doručení ako verejných listín v zmysle § 111 ods. 1 C.s.p. (č.l. 300, 302), doručená žalobcom 1/ a 2/ dňa 05.04.2019. Doručenie oznámenia o predčasnom zosplatnení obidvoch úverov bolo preto v konaní bez pochyb preukázané. Pokiaľ ide o námietky žalobcov vzťahujúce sa na predchádzajúce výzvy žalovaného 1/ podľa § 53 ods. 9 OZ (tieto námietky boli mimochodom vznesené až počas pojednávania, t.j. po 3-mesačnej lehote podľa § 21 ods. 2 ZoDD), tak súd tu vychádzal z toho, že ich doručenie žalovaným 1/ do dispozičnej sféry žalobcov nebolo medzi stranami sporné, pričom o obdržaní týchto výziev žalobcami svedčí aj fakt, že predmetné výzvy predložili do konania samotní žalobcovia (viď č.l. 151-154 spisu). Z výzvy žalovaného 1/ z 26.09.2018 v úverovom prípade č. XXXXXXXX/XXXX vyplýva, že žalobcovia boli k dátumu výzvy v omeškaní so zaplatením sumy vo výške až 4 splátok úveru. Z výzvy žalovaného 1/ z 27.12.2018 v úverovom prípade č. XXXXXXXX/XXXX vyplýva, že žalobcovia boli k dátumu výzvy v omeškaní so zaplatením sumy vo výške až 4 splátok úveru. Z vyššie uvedeného sa potom javí, že pri neplnení si povinností zo strany žalobcov v takom rozsahu, ako to vyplýva z uvedených výziev (omeškanie s minimálne 3 mesačnými splátkami), bola lehota 3 mesiacov podľa § 53 ods. 9 OZ do vyhotovenia výziev na plnenie zameškaných splátok splnená, pričom v samotných výzvach je uvedené, že žalobcom bola poskytnutá lehota 20 dní na dodatočnú úhradu nedoplatku s tým, že súčasne boli upozornení na to, že v prípade nerešpektovania výzvy môže byť vyhlásená mimoriadna splatnosť celého dlhu v obidvoch úverových prípadoch. V konaní nebolo preukázané, že by si žalobcovia svoje povinnosti na základe výziev (v celom rozsahu) splnili, pričom túto okolnosť ani žalobcovia v konaní netvrdili. Ak potom uplynula zákonná lehota 15 dní od

upozornenia na možnosť uplatnenia práva veriteľa na predčasné zosplatnenie úveru podľa § 53 ods. 9 OZ (resp. 20 dní podľa výziev) márne a žalobcovia si svoje povinnosti nesplnili, potom žalovaný 1/ mohol /v zmysle zákonnej úpravy podľa § 565 OZ v spojení s § 53 ods. 9 OZ, ako aj podľa zmluvnej úpravy obsiahnutej v zmluvnej dokumentácii napr. v článku VII (najmä ods. 3) zmlúv o úvere/ vyhlásiť ako veriteľ mimoriadnu splatnosť celého dlhu z obidvoch úverov, t.j. predčasné zosplatnenie úverov bolo v obidvoch prípadoch vykonané oprávnené a účinne. Pokiaľ žalobcovia poukázali na dlhší čas, ktorý tu mal prebehnúť po predchádzajúcich výzvach žalobcov na možné zosplatnenie úverov do skutočného predčasného zosplatnenia týchto úverov, čo žalobcovia považovali za neprípustné a z čoho vyvodzovali aj nemožnosť posúdenia správnosti a oprávnenosti pohľadávky žalovaného 1/ v čase začatia výkonu záložného práva, súd v danej súvislosti uvádza, že táto skutočnosť (vzhľadom na vyššie v tomto odseku odôvodnenia rozsudku uvedené dátumy predchádzajúcich výziev a oznámení o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úverov) vyplýva jedine z úverového prípadu č. XXXXXXXX/XXXX, pričom však všeobecne platí, že pri ust. § 53 ods. 9 OZ sa zákonodarca dostatočne nevysporiadal s kogentnou úpravou zakotvenou v poslednej vete § 565 OZ, podľa ktorej právo na zaplatenie celej pohľadávky pre nesplnenie niektorej splátky môže veriteľ (dodávateľ) použiť najneskôr do splatnosti nasledujúcej splátky. Z konštrukcie celého § 565 OZ vyplýva, že pod najbližšie nasledujúcou splátkou treba rozumieť splátku najbližšie nasledujúcu po tej splátke, pre ktorej nesplnenie veriteľ požaduje splnenie celého dlhu, čo však nemožno aplikovať pri spotrebiteľských nárokoch vzhľadom na už uvedený obsah ust. § 53 ods. 9 OZ. Za tohto legislatívneho stavu preto poslednú vetu ust. § 565 pri spotrebiteľských zmluvách nemožno použiť. To znamená, že dodávateľ môže žiadať o zaplatenie celej pohľadávky pre nesplnenie niektorej splátky až vtedy, keď sú splnené podmienky uvedené v § 53 ods. 9 OZ, a to spravidla aj po najbližšie nasledujúcej splátke, resp. kedykoľvek (k tomu porovnaj napr. rozsudok KS BB sp. zn. 14Co/589/2016 z 19.04.2017) v primeranom časovom horizonte, za ktorý sa s prihliadnutím na všetky okolnosti toho-ktorého prípadu môže považovať aj obdobie cca 6 mesiacov.

15. Na základe uvedeného teda žalobcovia jednoznačne mali zo žiadosti o okamžité splatenie úveru č. XXXXXXXX zo dňa 30.1.2019 a zo žiadosti o okamžité splatenie úveru č. XXXXXXXX zo dňa 29.3.2019 vedomosť o zosplatnení úverových pohľadávok, ako aj o ich výške, pričom z uvedených žiadostí v spojení s obsahom zmlúv o úvere (vrátane prehľadu a amortizačnej tabuľky, listiny predložené v podaní žalovaného 1/ z 24.07.2020 č.l. 288 a nasl.) nevyplýva, že by pohľadávky pri predčasnom zosplatnení úverov, a to nedoplatok v úverovom prípade č. XXXXXXXX/XXXX vo výške 19.797,39 eur a nedoplatok v úverovom prípade č. XXXXXXXX/XXXX vo výške 19.781,65 eur boli tvorené akýmikoľvek plneniami z neplatných zmlúv o úvere či z nepriateľných zmluvných podmienok alebo plneniami v rozpore s dobrými mravmi (a už vôbec z nich nevyplýva, že by také plnenia mali mať v daných prípadoch dominanciu v rámci jednotlivých častí úverových pohľadávok). Toto nevyplýva ani zo stavu pohľadávok v čase oznámenia o začatí výkonu záložného práva (zabezpečujúceho úver č. XXXXXXXX/XXXX) z 27.09.2019, resp. v čase uplatnenia prednostného záložného práva zabezpečujúceho úver č. XXXXXXXX/XXXX, keď z oznámenia žalovaného 1/ v jeho vyjadrení z 27.05.2021, ako aj z jeho záverečnej reči na pojednávaní je zrejme a v konaní nikým nebolo spochybňované (ide pritom o objektívne a teda aj žalobcami ľahko zistiteľnú informáciu v rámci ich hmotnoprávneho vzťahu), že žalovaný 1/ si uplatňoval svoju zabezpečenú pohľadávku vyplývajúcu zo zmluvy o úvere na bývanie č. XXXXXXXX/XXXX v čase začatia výkonu záložného práva, t.j. dňa 27.9.2019, v sume 20.436,94 € (pozostávajúcej z istiny vo výške 19.797,39 € a z príslušenstva vo výške 639,55 €) a ďalej svoju zabezpečenú pohľadávku vyplývajúcu zo zmluvy o úvere na bývanie č. XXXXXXXX/XXXX v čase začatia výkonu záložného práva, t.j. dňa 27.9.2019, v sume 20.005,26 € (pozostávajúcej z istiny vo výške 19.181,65 € a z príslušenstva vo výške 823,61 €). Žalovaným 1/ udaná výška pohľadávok v čase začatia výkonu záložného práva pritom v časti istiny neprekračuje sumy, ktoré vyplývajú ako zostatky úverových pohľadávok zo žiadosti o okamžité splatenie úveru č. XXXXXXXX zo dňa 30.1.2019 a zo žiadosti o okamžité splatenie úveru č. XXXXXXXX zo dňa 29.3.2019, pričom uvedené sumy taktiež zodpovedajú sumám uvedeným žalovaným 1/ v jeho vyjadrení z 27.05.2021 vo vzťahu k výsledku predmetnej dražby, podľa ktorého výťažok z predaja zálohu, po odpočítaní nákladov dobrovoľnej dražby vo výške 3.834,01 €, predstavoval sumu vo výške 36.565,99 €. Výťažok dražby bol použitý na úplné uspokojenie pohľadávky z úverovej zmluvy č. 1 (v rozsahu 20.604,50 €) a na čiastočné uspokojenie pohľadávky z úverovej zmluvy č. 2 (v rozsahu 15.961,49 €). Taktiež na základe uvedeného je potrebné vylúčiť akékoľvek úvahy o neprimeranosti výkonu záložného práva (aj na účely podľa § 3 ods. 6 ZoDD), keďže medzi výškou vymáhaných pohľadávok a hodnotou draženej nehnuteľnosti tu bol rozdiel do 20 %, čo vzhľadom na okolnosti prípadu nie je možné považovať za neprimerané.

16. Pokiaľ ide o žalobcami namietané zmluvné pokuty, úroky vo výške 25 % ročne z omeškaných splátok a poplatky za upomienky, súd v prvom rade uvádza, že v konaní nebolo preukázané, že by vymáhané sumy nevyhnutne museli obsahovať aj takéto nároky, a to i vzhľadom na „len“ mierny nárast pohľadávok od vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úverov do času začatia výkonu záložného práva (viď vyššie uvedené sumy), pričom žalobcovia taktiež bližšie nešpecifikovali dôvody, pre ktoré by mal súd príslušné zmluvné dojednania posúdiť ako neplatné, ako ani sumu, ktorá by mala byť vymáhaná z uvedeného titulu (súd tu nevzhladol dôvod na od faktického správania žalobcov v hmotnoprávnom vzťahu i v procese úplne nezávislé automatické prenášanie dôkazného bremena v daných otázkach na žalovaného 1/).

Čo sa týka poplatkov za vedenie účtu, za výpisy a za poskytnutie úveru, ktoré žalobcovia považujú za neprípustné a neplatné, súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s argumentáciou žalovaného 1/ prednesenou k týmto poplatkom na pojednávaní, a to, že úvery boli vyplatené v celosti, pričom až následnou transakciou bol vykonaný voči úverom zápočet poplatkov za poskytnutie úveru, ktorý druh poplatku zákon (napr. § 37 ods. 17 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách) sám osebe nezakazuje (taktiež nemožno ani taký zápočet bez ďalšieho považovať za neprípustný v spotrebiteľských vzťahoch). Taktiež sú prípustné (a teda nie sú všeobecne zakázané v spotrebiteľských vzťahoch) aj poplatky za výpisy z účtov a poplatky za vedenie nie úverového účtu tak ako tomu bolo aj v predmetnom prípade sporiteľského účtu.

Pri medziúverovom účte pritom neboli uplatňované poplatky za vedenie účtu (k textu podľa tohto odseku pozri listiny predložené v podaní žalovaného 1/ z 24.07.2020 č.l. 288 a nasl.) Pokiaľ ide o náklady výkonu záložného práva tak v zmysle článku 3 bod 6 predmetných záložných zmlúv má záložný veriteľ t.j. v tomto prípade žalovaný 1/ právo na úhradu nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva, pričom uvedené ustanovenie samo o sebe nevykazuje znaky neprijateľnej podmienky a žalobcovia konkrétne jednotlivé súčasti týchto nákladov nenamietali. Ide pritom o náhradu nákladov, ktorá má základ aj v ust. § 151l ods. 3 Občianskeho zákonníka s tým, že v čase začatia výkonu záložného práva tieto náklady ešte neexistujú, a teda preto ani nemôžu ovplyvniť správnosť, oprávnenosť resp. primeranosť dražby vykonávanej na uspokojenie tých pohľadávok veriteľa, ktoré pochádzajú priamo z úverového vzťahu.

V súvislosti s uvedenými právnymi dôvodmi vzniku možných čiastkových nárokov žalovaného 1/ však súd opätovne poukazuje na to, že z vyššie uvedených listín relevantných pre rozhodnutie súdu v tejto veci žiadnym spôsobom nevyplýva, že by boli vymáhané pohľadávky tvorené hoci len sčasti (a už v žiadnom prípade nie dominantne) plneniami z neprijateľných zmluvných podmienok, resp. plneniami z neplatných zmlúv či plneniami v rozpore so zákonom a dobrými mravmi, a preto ich posudzovanie v daných súvislostiach nemôže relevantne ovplyvniť predmet tohto konania, a to oprávnenosť výkonu záložného práva a platnosť vykonanej dražby (v danom prípade navyše nejde ani len o spotrebiteľský úver podľa zákona č. 129/2010 Z.z., kde by za určitých zákonom definovaných podmienok bolo možné vysloviť bezúročnosť a bezpoplatkovosť úveru). Žalobcami uvádzané dôvody neplatnosti zmlúv, resp. ich konkrétnych častí pritom z uvedených dôvodov nemôžu obstáť v predmetnom konaní.

17. K dôvodom uvedeným pod písm. c) odseku 2 odôvodnenia tohto rozsudku súd poukazuje na dotknuté ust. § 151b ods. 2, 3 OZ, ako aj na celý text čl. I ods. 1 predmetných záložných zmlúv, podľa ktorého si záložný veriteľ týmito zmluvami zabezpečuje uspokojenie časti svojej pohľadávky zo zmlúv o úvere vo výške 19.800,- € spolu s príslušenstvom čo predstavuje hodnotu zabezpečovanej pohľadávky. Z tohto textu vyplýva, že v danom prípade bola v súlade so zákonnou požiadavkou stanovená najvyššia hodnota istiny zabezpečovanej pohľadávky vo výške 19.800,- €, pričom popri nej bol dostatočným spôsobom určený aj zmluvný vzťah, z ktorého táto pohľadávka vzniká, a to zmluvy o úvere č. XXXXXXXX/XXXX a č. XXXXXXXX/XXXX a taktiež bolo vymedzené aj to, čo sa nad výšku presne vyčíslenej istiny považuje za príslušenstvo pohľadávky, ktoré nie je možné dopredu vyčísliť, keďže vznik jednotlivých nárokov titulom príslušenstva pohľadávky ako aj ich výška sú závislé práve od správania žalobcov ako dlžníkov počas trvania zmlúv. Súd teda z uvedených dôvodov dospel k záveru, že predmetné záložné zmluvy sú dostatočne určité na účely ust. § 151b ods. 2, 3 OZ, a teda nie je možné ich považovať z dôvodu námietok žalobcov za neplatné (na tento záver nemajú vplyv ani žalobcami citované rozhodnutia súdov v iných veciach práve z dôvodu, že uvedené obsahové náležitosti záložnej zmluvy boli v prejednávanej veci vymedzené dostatočne určito). Nakoľko výkon záložného práva bol začatý na uspokojenie pohľadávky z úverovej zmluvy č. XXXXXXXX/XXXX a pri druhej pohľadávke z úverového vzťahu č. XXXXXXXX/XXXX si žalovaný 1/ dňa 30.12.2019 uplatnil prihláškou uspokojenie prednostného záložného práva (V 536/17) zabezpečujúceho uvedenú druhú pohľadávku, objektívne z týchto skutočností vyplýva, že listina - oznámenie o začatí výkonu záložného práva mohla byť záložným veriteľom vyhotovená a následne doručovaná oprávneným

subjektom len v prípade záložného práva zabezpečujúceho pohľadávku zo zmluvy o úvere na bývanie č. XXXXXXXX/XXXX zo dňa 24.01.2017 (tak ako to vyplýva z čl. 84-85 spisu), pričom námietky žalobcov, že im také oznámenie nebolo doručené aj v prípade druhej úverovej pohľadávky č. XXXXXXXX/XXXX preto považoval súd za irelevantné a bezpredmetné. V nadväznosti na ostatné námietky žalobcov súd opätovne (k tomu viď aj skoršie uznesenie o návrhu na neodkladné opatrenie z 11. marca 2020 č. k. 17C/6/2020-318) k prechodu práv a povinností z uzavretých záložných zmlúv na žalobcov poukazuje na fakt, že v čase uzavretia týchto záložných zmlúv bola podľa ich obsahu vlastníkom nehnuteľností spoločnosť CSV - SYS, s.r.o., IČO: 36 761 761, pričom záložné právo vzniklo jeho zápisom v KN podľa § 151e ods. 2 OZ. Po tomto podľa § 151h ods. 1, 2 OZ platilo, že pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. O tomto spôsobe zabezpečenia návratnosti úveru mali žalobcovia vedomosť aj priamo z úverovej zmluvy (čl. VI). Podľa uvedeného teda záložné právo ako vecné právo k cudzej veci zapísané v KN pôsobí naďalej voči žalobcom ako nadobúdateľom predmetných nehnuteľností bez nutnosti uzavretia akéhokoľvek dodatku k pôvodným záložným zmluvám alebo uzavretia nových záložných zmlúv so žalobcami.

18. Z uvedených dôvodov súd žalobu žalobcov v celom rozsahu zamietol, keďže nezistil opodstatnenosť ani jedného z uplatnených dôvodov neplatnosti dobrovoľnej dražby (výrok I rozsudku).

19. Záverom súd poznamenáva, že všetky ostatné návrhy strán sporu na doplnenie dokazovania predostreté najmä na ostatnom pojednávaní, ale aj skôr počas celého konania súd už nepripustil, pretože ich vykonanie nepovažoval za potrebné pre zistenie rozhodujúcich skutočností pre rozhodnutie vo veci a mal za to, že by v konečnom dôsledku len spôsobili predlžovanie konania a spôsobili by len oddialenie meritorneho rozhodnutia. Pokiaľ ide o konkrétne návrhy žalobcov ohľadom pripojenia dražobného spisu, z ktorého chceli žalobcovia zistiť pravosť a výšku pohľadávok a doplniť výzvu, ktorá mala predchádzať oznámeniu o predčasnom zosplatnení úveru, súd nepovažoval vykonanie tohto dôkazu za potrebné, pretože

v spore neexistovali dôvodné pochybnosti o výške, v akej sa pohľadávky vymáhajú výkonom záložného práva (tak ako sú tieto uvedené napr. v odseku 15 odôvodnenia tohto rozsudku), pričom žalobcovia bližšie neuviedli ako inak by chceli pravosť (žalobcovia tu mali na mysli skôr opodstatnenosť) pohľadávok v uvedenej výške zisťovať z obsahu dražobného spisu, keď žalovaný 1/ ako navrhovateľ všetky (z procesu dražby) dostupné informácie k tomu uviedol aj v predmetnom konaní. Taktiež súd považoval za nadbytočné preverovať v dražobnom spise výzvy, ktoré mali predchádzať oznámeniu o predčasnom zosplatnení úveru, keďže tieto výzvy žalobcovia majú k dispozícii (oni ich predložili do konania), pričom samotný dražobný spis predmetné výzvy ani nemusí obsahovať. Ďalšie argumenty strán sporu už súd nepovažoval za rozhodujúce pre rozhodnutie vo veci samej, preto sa nimi osobitne nevysporiadal. I podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany sporu, ktorá ju nastolila. Na ďalšiu irelevantnú argumentáciu zachádzajúcu podrobne do nadbytočných detailov, nespôsobilú ovplyvniť meritorne rozhodnutie preto súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou. Záverom súd konštatuje, že s ostatnými tvrdeniami strán sporu sa nezaoberal, pretože v prejednávanej veci boli právne irelevantné.

20. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 262 ods. 1 C.s.p. a § 255 ods. 1 C.s.p., pričom dospel k záveru, že žalovaní majú právo na náhradu trov konania proti žalobcom v rozsahu 100 %, keďže žalovaní boli v tejto sporovej veci úspešní na 100 % a neúspešní na 0 %, t.j. čistý úspech žalovaných predstavuje 100 %. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením podľa § 262 ods. 2 C.s.p. (výrok II rozsudku).

21. Súd zároveň v zmysle § 335 ods. 1 C.s.p. zrušil vydané neodkladné opatrenie vzhľadom na výsledok sporu (výrok III rozsudku).

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Dunajská Streda (§ 355 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.