

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 13Co/17/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8718206313  
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Baran  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8718206313.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Barana a členov senátu JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Mariany Muránskej v spore žalobkyne: R. V., nar.: XX.XX.XXXX, bytom G. XXXX/X, V., práv. zast. JUDr. Ladislav Riedl, Advokátska kancelária Prešov, ul. Konštantínova 3308/6, Prešov, IČO: 50490044, proti žalovanému: E. V. W., X. XXX/X, V., H.: XXXXXXXX, práv. zast. Mgr. René Nguyen, advokát, Moyzesova 471/1, Partizánske, IČO: 50152289, v konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva s prísl., o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Poprad č.k. 12C 61/2018-277 zo dňa 14.09.2020 takto

### rozhodol:

I. Mení rozsudok tak, že žalovaný je povinný zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v R. V., obci V. katastrálne územie V., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, byt č. XX na X poschodí vo B. č. X bytového domu súp. č. XXXX na ulici G. s podielom priestoru XXXX/XXXXXX na spoločných častiach, zariadeniach domu a postavenom na parcele reg. C parc. č. XXXX/XXX., zriadeného G. o zriadení záložného práva nehnuteľnostiam, ako zabezpečenie zaplata pohľadávky zo zmluvy o úvere č. XXX/XXXX, z XX.XX.XXXX uzavretej medzi žalovaným a spol. H. W., W., so sídlom L.-R. XXXX/X, XXX XX V., H.: XX XXX XXX.

II. Žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania a trov odvolacieho konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobkyne, ktorou sa domáhala zdržania sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam, a to bytu č. XX na piatom poschodí bytového domu na ulici G. v V. na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na zabezpečenie zaplata pohľadávky zo zmluvy o úvere uzavretej medzi žalovaným a spoločnosťou H. W. W.. V. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že napriek skutočnosti vydaného neodkladného opatrenia, ktorého výrok je totožný s petitom vo veci samej žaloba nie je dôvodná. Tento záver vyplýva zo skutočnosti, že v súvislosti s výkonom záložného práva na dobrovoľnej dražbe je nutné posúdenie primeranosti hodnoty predmetu záložného práva k výške zabezpečenej pohľadávky. V tomto smere vykonané dokazovanie prinieslo záver, že výkon záložného práva je v súlade so zásadou dobrých mravov a nejaví sa byť neprimeraným, nakoľko žalovaný uplatnil svoje právo na uspokojenie pohľadávky zo zálohu až po tom, čo nebola zaplata ani jedna splátka dlhu. Zo znaleckého posudku vyplýva, že cena draženej nehnuteľnosti je 62.800,- Eur, pričom výška dlžnej sumy s príslušenstvom v čase rozhodovania súdu prvej inštancie predstavuje sumu cca 38.655,34 Eur a táto sa neustále zvyšuje v neprospech záložcu a v takomto prípade je táto výška pohľadávky minimálne v rozsahu X/ X hodnoty nehnuteľnosti, čo zodpovedá princípu primeranosti. Súd prvej inštancie poukázal na to, že strata obydla je vážny zásah do práv osôb a môže spôsobiť nepriaznivú životnú situáciu, no právo na obydlie nemožno chápať ako absolútne nedotknuteľné a súdna prax, ktorá pripustila možnosť

vymáhania plnení zo spotrebiteľských zmlúv touto formou nie je v rozpore s ochranou spotrebiteľa. Pri vykonaní testu proporcionality medzi právom žalobkyne na obydlie a právom žalovaného na realizáciu záložného práva, kedy bude jeho výkonom postihnuté obydlie žalobkyne, súd má za to, že pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím a neúspešne vymáhaná prostredníctvom súdneho exekútora žalovanému nedáva inú možnosť než uplatniť záložné právo. Pohľadávka je súdom priznaná, a preto nemôže veriteľ v danej situácii diktovať sám výšku uplatnenej pohľadávky.

2. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že týmto rozhodnutím nedôjde k postupu v rozpore s dobrými mravmi, pričom vychádzajú zo situácie, kedy úverová zmluva bola podpísaná s dlžníkom, a to spoločnosťou H. W. W., v ktorej bol zamestnaný syn žalobkyne, ktorý voči samotnej spoločnosti mal pohľadávku v čase uzavretia zmluvy o úvere a kedy finančné prostriedky z úveru mali slúžiť na ich úhradu, za takejto situácie súd prvej inštancie neuveril výpovedi syna žalobkyne, že neoznámil žalobkyni aktuálnu finančnú situáciu spoločnosti, ktorá bola úverovým dlžníkom.

3. Zároveň súd prvej inštancie vychádzal z princípu právnej istoty, kedy vychádzajúc z ustálenej rozhodovacej činnosti súdov (NSSR) je zrejmé, že žalobou nie je možné domáhať sa uloženia povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva na neobmedzený čas.

4. Z týchto dôvodov súd prvej inštancie aplikujúc ustanovenia § 3, § 151b, § 151c, § 151d, § 151e, § 151j Občianskeho zákonníka ako aj ustanovenia § 497 Obchodného zákonníka predmetnú žalobu zamietol.

5. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 50 % v zmysle ustanovenia § 257 CSP, kedy za dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré priznal úspešnej žalovanej nárok na náhradu trov v rozsahu 50 % v skutočnosti, podľa ktorých je žalobkyňa starobnou dôchodkyňou s jediným príjmom vo forme starobného dôchodku a žalobkyňa uplatnila toto právo na súde za situácie, kedy bol podaný návrh na výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby predajom jej bytu bez toho, aby bol vykonaný akýkoľvek úkon k získaniu exekučného titulu voči dlžníkovi.

6. Proti rozsudku súdu prvej inštancie bolo podané v zákonnej lehote odvolanie žalobkyne s poukazom na skutočnosť, že súd prvej inštancie dospel z vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalobkyňa uviedla, že žalovaný si neuplatnil svoj nárok na súde a priamo pristúpil k iniciovaniu výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou a až následne podal žalobu aj voči dlžníkovi a ručiteľovi. Dlžník aj ručiteľ v pozícii svedka uviedol, že robí kroky potrebné k úhrade záväzku. Za takejto situácie nie je dôvod na to, aby bolo vykonané mimosúdne speňažovanie nehnuteľnosti k rovnakej pohľadávke. Z predložených listinných dôkazov vyplýva, že pri poskytovaní úverov žalovaný pri relatívne malej čiastke poskytnutého úveru si tento podmienil poskytnutím záložnej zmluvy k bytu, ktorý má minimálne dvojnásobnú hodnotu vo vzťahu k dlhu. V tomto prípade došlo k porušeniu princípu proporcionality a je zrejmé, že ide o neprimeraný zásah do vlastníckych práv žalobkyne, ktorá je dôchodkyňou poškodenou v konaní a nenesie žiadnu zodpovednosť za konanie dlžníka. Za takéhoto porušenia princípu proporcionality nie je možný výkon záložného práva, kedy pri relatívne nízkej sume poskytnutého úveru je takáto pohľadávka zabezpečená omnoho hodnotnejšou nehnuteľnosťou. Z uvedeného je zrejmé, že skutkový stav nezodpovedá tomu, ktorý bol podkladom pre rozhodovanie Najvyššieho súdu, na ktoré poukázal súd prvej inštancie v bode 38 svojho odôvodnenia. Ak za takejto situácie záložné právo je nevykonateľné, niet dôvodu namietat' petitu žaloby jeho časovú neobmedzenosť. Aj v zmysle zmluvy o záložnom práve dobrovoľná dražba nie je jediným spôsobom výkonu záložného práva. Z uvedeného dôvodu nemožno sa stotožniť s tým, že uhradzovacia funkcia záložného práva je nadradená právu na obydlie, pričom žalovaný ako poskytovateľ úverov pre podnikateľov sa obrátil voči nej ako dôchodkyni s tým, že mala si byť vedomá rizika uzavretia záložnej zmluvy, pričom však nie je dôvod prenášať na ňu vedomosť o možnom riziku. Žalovaný si vôbec neoveroval platobnú schopnosť dlžníka a ručiteľa. Konateľ dlžníka nezaplatením ani jednej zo splátok úveru podviedol žalobkyňu a zároveň dôvody, že výška samotnej pohľadávky sa zvyšuje nie sú relevantné, nakoľko žalobkyňa ako záložný dlžník nebola účastníkom konania vo vzťahu k priamemu dlžníkovi. Žiadala žalobe vyhovieť.

7. Žalovaný vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobkyne uviedol, že žalobkyňa opätovne poukazuje na skutočnosť, že nárok voči nej nebol uplatnený na súde, pričom právny poriadok Slovenskej republiky nedáva zákonnú povinnosť veriteľovi uspokojiť pohľadávku výkonom dobrovoľnej dražby až po uplatnení

nároku súdnou cestou. Samotné rozhodnutia Najvyššieho súdu smerujú k tomu, že právna úprava dobrovoľných dražieb nie je v rozpore s ochranou spotrebiteľa, ktorá vyplýva z práva Európskej únie. Žalovaný podal návrh na vykonanie exekúcie voči spoločnosti H. W. W., pričom súdny exekútor potvrdil nevykonalnosť tejto pohľadávky. Pokiaľ sa týka porušenia princípu a aplikácie proporcionality, tento je nutné použiť len v prípade, ak by mal záujem záložný veriteľ predať nehnuteľnosť v cene rovnajúcej sa výške dlhu. V danom prípade je výška pohľadávky 38.655,34 Eur a najnižšie podanie v plánovanej dražbe je 62.800,- Eur, čo je približne dvojnásobok zosplatennej pohľadávky, pričom o porušení princípu proporcionality bolo rozhodnuté v konaní na Krajskom súde v Prešove, kedy hodnota zabezpečenej pohľadávky predstavovala cca 17 % hodnoty nehnuteľnosti. Samotná žalobkyňa neumožnila znalcovi vstúpiť do bytu za účelom výkonu ohliadky, pričom aj keď nie sú stanovené pevné hranice, kedy by bol porušený princíp proporcionality, zákon o dobrovoľných dražbách spolu s Občianskym zákonníkom poskytuje dostatočnú ochranu práv záložcu, aby jeho nehnuteľnosť nebola predaná pod trhovú cenu. Z uvedeného je zrejmé, že žalobkyňa nesprávne vykladá princíp proporcionality, nakoľko tento sa nevzťahuje na výšku zabezpečovaného záväzku k hodnote zabezpečenia. Rovnako tak neobstojí ani argumentácia o znášaní podnikateľského rizika, nakoľko neexistuje zákonná povinnosť veriteľa skúmať vlastníctvo zabezpečenej nehnuteľnosti a zároveň žalobkyňa podpisom záložnej zmluvy prevzala na seba zodpovednosť v prípade nesplácania dlžníka vo vzťahu k dlhu. Záložný dlžník tak slobodne prejavom svojej vôle sa zaväzuje, že zaplatí dlh v prípade, že tak neurobí dlžník, v opačnom prípade by nebola naplnená funkcia zabezpečovacieho práva. Žalobkyňa nepreukázala neexistenciu záložného práva, čiže toto stále existuje, no momentálne nie je vykonateľné z dôvodu prebiehajúceho konania, a preto jej argumentácia, že je do budúcnosti časovo neobmedzená neobstojí. Zároveň žalovaný postupuje pre záložného dlžníka priaznivejším inštitútom dobrovoľnej dražby, ktorý má zabezpečiť všetky práva žalobkyne. Nesúhlasil s tvrdením žalobkyne, že právo na obydlie je nadradené uhradzovacej funkcii záložného práva, nakoľko toto právo negarantuje za každých okolností zotrvať v konkrétnej nehnuteľnosti. Tieto závery vyplývajú z rozhodnutí Ústavného súdu ako aj Európskeho súdu pre ľudské práva. Dobrovoľnou dražbou nepríde záložný veriteľ o hodnotu, ktorú ako vlastník má, nakoľko po splatení existujúcich záväzkov z výťažku dobrovoľnej dražby má k dispozícii zvyšok finančného výťažku, v danom prípade sumu v desiatkoch tisíc Eur. Žalovaný z preventívnej opatrnosti pred nesplatením dlhu vyžadoval od dlžníka zabezpečenie záväzku, s čím tento súhlasil a dohodol sa so žalobkyňou, ktorá súhlasila so zriadením záložného práva k nehnuteľnosti, preto je argumentácia o neoverovaní si platobnej schopnosti dlžníka bezpredmetná. Žalobkyňa popiera zabezpečovacie inštitúty občianskeho práva, pričom ide o osobu, ktorá slobodným a vážnym prejavom sa zaručila za splnenie záväzku. Žalovaný preukázal nedobytnosť svojej pohľadávky a oprávnené využitie inštitútu výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou. Aj keď žalobkyňa poukazuje na to, že bola podvedená a že je dôchodkyňou, bol to práve jej prejav vôle, ktorým sa zaviazala byť záložným dlžníkom. Rovnako bolo preukázané, že syn žalobkyne si zo zabezpečených finančných prostriedkov zakúpil motorové vozidlo, ktoré bolo písané na žalobkyňa ako na vlastníčku, pričom táto samotná chcela mať peniaze z úveru pod kontrolou a z uvedeného vyplýva, že nie je pravdou to, že sa nevedela k čomu sa zaväzuje. Z týchto dôvodov ešte navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť ako vecne správny.

8. Ďalšie vyjadrenia sporových strán v konaní predložené neboli.

9. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“) v zmysle zásad uvedených v § 470 ods. 1 a 2 CSP, vzhľadom na včas podané odvolanie preskúmal rozsudok v napadnutej časti, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozhodnutia oznámil na úradnej tabuli Krajského súdu v Prešove a na jeho webovej stránke, najmenej 5 dní vopred a dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné.

10. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

11. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením, to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav

správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II.ÚS 78/05).

12. Súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav, no zo zistených skutočností prijal nesprávny právny záver. Odvolací súd rozhodnutie prvej inštancie z uvedeného dôvodu zmenil (§ 388 CSP).

13. Odvolací súd vyzval strany sporu na vyjadrenie k možnému právnemu posúdeniu veci v zmysle ustanovení § 52 ods. 1 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka.

14. K uvedenému sa v lehote danej odvolacím súdom vyjadril žalovaný, ktorý poukázal na to, že podľa § 54 ods. 10 Občianskeho zákonníka ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Poukázal na to, že je nutné skúmať, či primárny záväzok je spotrebiteľským vzťahom, pričom úverová zmluva, ktorá je zabezpečená záložným právom nie je spotrebiteľskou zmluvou, nakoľko bola uzavretá medzi obchodnými spoločnosťami a ani jeden zo strán nie je v postavení spotrebiteľa. Obchodnoprávny vzťah medzi žalovaným a spoločnosťou H. W. W. vyplýva aj z výsluchu konateľa dlžníka, pričom ak by aj úverový dlžník ako spotrebiteľ mal záujem predstierať, že je podnikateľom, nemohlo by sa jednať o spotrebiteľský vzťah. Z týchto dôvodov uviedol, že analogická aplikácia ustanovení § 52a Občianskeho zákonníka nie je možná, a preto nie je možná ani aplikácia ustanovení § 52 a 52a Občianskeho zákonníka, ktoré sa aplikujú len na vzťah, ktorého stranami sú spotrebiteľ a dodávateľ.

15. § 52 Občianskeho zákonníka

(1)

Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

(2)

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. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

(3)

Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

(4)

Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

§ 52a

(1)

Ak sú uzavreté viaceré spotrebiteľské zmluvy pri tom istom rokovaní alebo sú zahrnuté do jednej listiny, posudzuje sa každá z týchto zmlúv samostatne.

(2)

Ak však z povahy zmlúv alebo stranám známeho účelu zmlúv uvedených v odseku 1 pri ich uzavretí zrejme vyplýva, že tieto zmluvy sú od seba vzájomne závislé, vznik každej z týchto zmlúv je podmienkou vzniku ostatných zmlúv. Zánik jednej z týchto zmlúv iným spôsobom než splnením alebo spôsobom nahrádzajúcim splnenie spôsobuje zánik ostatných závislých zmlúv, a to s obdobnými právnymi účinkami.

§ 53

(7)

Zabezpečenie splnenia záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy prostredníctvom zabezpečovacieho prevodu práva je pri spotrebiteľskej zmluve neprípustné.

(10)

Ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov.

### § 3

#### (1)

Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

#### (2)

Fyzické a právnické osoby, štátne orgány a orgány miestnej samosprávy dbajú o to, aby nedochádzalo k ohrozovaniu a porušovaniu práv z občianskoprávných vzťahov a aby sa prípadné rozpory medzi účastníkmi odstránili predovšetkým ich dohodou.

16. Odvolací súd po zhodnotení skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie mal za preukázané, že úverová zmluva bola uzavretá s obchodnou spoločnosťou, na základe ktorej žalovaný poskytol obchodnej spoločnosti sumu 25.000,-Eur s úrokovou sadzbou úveru 24 % v termíne splatnosti 12 mesiacov na základe zmluvy uzavretej podľa § 497 a nasledujúcich Obchodného zákonníka. Zároveň nebolo medzi stranami sporu sporné, že podmienkou uzavretia a podpísania tejto zmluvy zo strany žalovaného bolo to, že zároveň bude uzavretá zmluva o zriadení záložného práva, pričom žalovaný túto zmluvu podpísal so žalobkyňou, ktorá súhlasila so zriadením zálohu na nehnuteľnosť, ktorá slúži na jej bývanie v prospech záložného veriteľa. V danom prípade podľa názoru odvolacieho súdu sa jedná o situáciu, kedy je úver poskytnutý podnikateľskej spoločnosti zabezpečený záložným právom na základe zmluvy, ktorá je vzájomne závislá, pričom vznik takejto zmluvy bol podmienkou pre vznik a podpis úverovej zmluvy tak ako to uvádza aj ustanovenie § 52a ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje spotrebiteľské zmluvy. Z uvedeného dôvodu preto odvolací súd dospel k záveru, že v takomto prípade nemožno žalobkyňu vylúčiť z okruhu spotrebiteľov napriek tomu, že zmluvu, ktorú podpísala a ktorá zabezpečuje úverovú zmluvu s podnikateľom, nakoľko bez podpisu záložnej zmluvy by nedošlo k uzavretiu úverovej zmluvy. Týmto spôsobom by došlo k obchádzaniu právnych predpisov o ochrane spotrebiteľa, čo podľa názoru odvolacieho súdu je v demokratickej spoločnosti a za súčasného stavu ochrany spotrebiteľa v podmienkach Európskej únie neprípustné. Z týchto dôvodov je preto nutné predmetný nárok žalobkyne posúdiť nielen z pohľadu primeranosti ceny zabezpečovanej nehnuteľnosti a výšky nesplateného úveru, ale aj z hľadiska informovanosti žalobkyne ako aj splnenia ostatných podmienok, ktoré sú vyžadované v zmysle rozhodnutí súdov Slovenskej republiky v oblasti spotrebiteľského práva. Tento záver vyplýva aj z nižšie uvedeného rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 16.10.2018 (bod 15 odôvodnenia), ktorý ukladá súdom Slovenskej republiky dotvárať právo v prípade potreby.

17. Zákonodarcu pri tvorbe právneho predpisu spravidla vychádza z toho, čo je bežné, z tzv. normálnych prípadov, pričom osobitné, špecifické situácie, ktoré život prináša, môžu uniknúť jeho pozornosti. V takýchto prípadoch nemôžu súdy postupovať formalisticky a zohľadniť iba doslovné znenie zákona, ktorého aplikácia môže mať protiústavné dôsledky. V prípadoch medzery zákona, ak sú dané podmienky pre dotváranie práva súdom, je súd k dotváraniu práva nielenže oprávnený, vychádzajúc z princípu rovnosti, dokonca povinný. Inštitút analógie je tak legitímnou metódou aplikácie práva a využíva sa v prípadoch, ak určitý spoločenský vzťah nie je upravený konkrétnym ustanovením príslušného zákona, resp. iného právneho predpisu (analogia legis), resp. ak existuje spoločenský vzťah, na ktorý nepamätá právna norma, ktorá by ho regulovala (analogia iuris). (uznesenie Ústavného súdu SR zo 16. októbra 2018, sp. zn. III. ÚS 388/2018, zdroj: ustavnysud.sk; spracovanie: najpravo.sk)

18. Všeobecný súd je teda pri posúdení otázky, ktorej strane sporu v konkrétnom prípade poskytnúť ochranu, často postavený pred neľahkú úlohu. Okolnosti môžu byť - a často bývajú - značne komplikované a netypické. To ho však nezabavuje povinnosti urobiť všetko pre nájdanie spravodlivého riešenia. V prípade, že nie je možné zachovať maximum oboch v kolízii stojacich základných práv, je všeobecný súd povinný túto kolíziu vyriešiť v prospech toho, komu svedčí všeobecná idea spravodlivosti [podobne pozri náleží Ústavného súdu České republiky sp. zn. Pl. ÚS 34/09, č. 187/2010 SNaU; ďalej len „náleží Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. Pl. ÚS 34/09“].

19. Špeciálnu pozornosť musí všeobecný súd venovať prípadom, keď je predmetom sporu nehnuteľnosť slúžiaca pre potreby bývania, pretože v takom prípade je nepriamo dotknuté nielen právo na súkromný a rodinný život podľa čl. 19 ods. 2 ústavy a čl. 8 dohovoru, z ktorého vyplývajú tiež určité procedurálne

garancie (porovnaj nález II. ÚS 294/2018 z 11. októbra 2018, bod 12), ale aj právo každého na zachovanie ľudskej dôstojnosti zaručené čl. 19 ods. 1 ústavy. Všeobecný súd musí byť preto ostražitý v prípadoch, keď je žaloba podaná práve z dôvodu ochrany pred tvrdeným nezákonným zásahom do vlastníckeho práva k bytu uspokojujúceho základnú potrebu bývania žalobcu.

20. Ústavný súd zdôrazňuje, že účelom civilného procesu je chrániť skutočné subjektívne práva (Lavický, P. a kolektív. Moderní civilní proces. Brno : Masarykova univerzita. 2014, str. 58). Tento cieľ - materiálnu (skutočnú) ochranu práv - musí mať súd na pamäti pri každej svojej činnosti. Všeobecný súd preto „nie je viazaný len skutkovým stavom, ako ho predniesli (substancovali) sporové strany, ale má i vlastné procesné oprávnenia ingerovať do sporu. Strany tak nie sú „vlastníkmi“ skutkových tvrdení, ako v liberálnom koncepte civilného procesu, ale súdom zistený skutkový stav má v čo najvyššej možnej miere korešpondovať s reálnym hmotnoprávnym pomerom sporových strán“ (Števček, M., Bajánková J. in: CSP Komentár. 2016, s. 731).

21. Vzhľadom na charakter prejednávanej veci, kedy je zmluva o zriadení záložného práva uzavretá za účelom zabezpečenia zmluvy medzi obchodnými spoločnosťami nastáva otázka, či sa na túto zmluvu vzťahujú ustanovenia Smernice rady 93/2013 EHS z 05.04.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách. Táto otázka bola riešená v rozhodnutí Súdneho dvora Európskej únie vo veci C75/2015 Tarcau proti banka Comerciala Intesa San Paolo Romania, kedy Súdny dvor svojím uznesením z 19.11.2015 dospel k záveru, že táto smernica sa môže použiť na zmluvu o zabezpečení záväzku nehnuteľnosťou alebo zmluvu o ručení uzavretú medzi fyzickou osobou a úverovou inštitúciou s cieľom zabezpečiť splnenie povinností, na ktoré sa zaviazala obchodná spoločnosť voči tejto inštitúcií v úverovej zmluve ak táto fyzická osoba konala s cieľom, ktorý nesúvisí s jej obchodom, podnikaním alebo povolaním a k uvedenej spoločnosti nemá žiadny funkčný vzťah.

22. Odvolací súd je toho názoru, že skutkové okolnosti prípadu posudzovaného Súdnym dvorom Európskej únie sú totožné so skutkovými okolnosťami v prejednávanej veci, a preto možno vyššie uvedené závery aplikovať aj na prejednanú otázku. Je teda zrejmé, že predmetný spor možno posúdiť aj z pohľadu ochrany práv spotrebiteľa tak ako to vyplýva z ustanovení § 52, § 52a, § 53 Občianskeho zákonníka.

23. Práve z dôvodu posudzovania otázky práva na bývanie odvolací súd sa zaoberal okolnosťami prípadu, z ktorých je nepochybné, že  
i/ žalobkyňa je starobnou dôchodkyňou,  
ii/ jej príjem činí dôchodok vo výške cca 365,- Eur,  
iii/ finančné prostriedky z úveru boli prevedené na jej účet,  
iiii/ len časť týchto peňazí bola cca 10.000,- Eur žalobkyňa odovzdala svojmu synovi,  
iiiii/ fyzická osoba - žalobkyňa konala s cieľom, ktorý nesúvisí s jej obchodom.

24. Z týchto skutočností odvolací súd vyvodil záver, že bolo snahou žalobkyne pomôcť svojmu synovi pri tom, aby sa domohol vyplatenia finančných prostriedkov, ktoré mu dlhovala obchodná spoločnosť, úver ktorej žalovaný poskytol. Je zrejmé, že finančné prostriedky boli vyplatené na účet patriaci žalobkyňi, pričom žalovaný túto skutočnosť akceptoval, čo však znamená, že v podstate išlo o poskytnutie úveru osobe, ktorá je spotrebiteľom. Z verejne dostupných listín je zrejmé, že obchodná spoločnosť H.. na základe údajov z finstatu mala v roku 2015 celkové výnosy 1.197,- Eur so ziskom 757,- Eur pri výške aktív 15.170,- Eur a jej celková zadlženosť činila 62 %. Neskoršie údaje už na finstat.sk zverejnené neboli. Napriek tejto skutočnosti žalovaný poskytol tejto obchodnej spoločnosti úver vo výške 25.000,- Eur, teda v sume vyššej než finstatom registrovaná suma aktív tejto spoločnosti, ktorá napriek tomu, že úver bol poskytovaný v roku 2017 už po roku 2015 nezverejňovala žiadne údaje o svojej firme s tým, že žalovaný nebral do úvahy ani skutočnosť, že vlastníkom založenej nehnuteľnosti je osoba, ktorej príjem je tvorený len dôchodkom v minimálnej výške a zabezpečuje jeho pohľadávku nehnuteľnosťou, ktorá jej slúži na bývanie. Podľa názoru odvolacieho súdu na toto konanie žalovaného, ktoré ho jednostranne zvyhodňuje na úkor žalobkyne nemožno neprihliadnuť. Podľa názoru odvolacieho súdu žalovaný poskytol úver len z dôvodu, že mu bola predložená záložná zmluva, pričom reálne nemohol predpokladať vrátenie týchto finančných prostriedkov zo strany dlžníka. V zmysle ustanovenia § 53 ods. 10 OZ aj keď je možný proces predaja nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby, je nutné, aby tento proces bol pod dohľadom súdu, ako to už uviedol aj Súdny dvor Európskej únie. Ústavný súd v súvislosti so skutočnosťou, že pri intenzite zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva, ktorý v

prvom rade slúži na bývanie. Uviedol, že hodnota založenej nehnuteľnosti by nemala byť vo výraznom nepomere ku skutočnej výške dlhu alebo aspoň skutočnosti, že sa čo najviac približujúcej cene predmetu tohto vlastníctva (porovnaj rozhodnutie 2ÚS 237/2011). Aj z pohľadu tohto rozhodnutia odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil princíp proporcionality, keď uviedol, že ak výška pohľadávky je minimálne v rozsahu 1/2 zodpovedá to princípu primeranosti (bod 40 odôvodnenia súdu prvej inštancie). Táto skutočnosť podľa názoru odvolacieho súdu nekorešponduje so závermi Ústavného súdu, ktorý uviedol, že táto cena by sa mala čo najviac približovať cene predmetu vlastníctva. Odvolací súd si netrúfa hodnotiť aká je hranica pre to, či hodnota úveru sa čo najviac približuje cene založenej nehnuteľnosti, no v každom prípade je toho názoru, že toto kritérium nespĺňa ak je výška pohľadávky minimálne v rozsahu polovice hodnoty nehnuteľnosti ako to bolo v tomto prípade.

25. Odvolaciemu súdu je známe rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 4Cdo 42/2020, v ktorom Najvyšší súd vytkol to, že sa v obdobnej veci odvolací súd nevyporiadal s tým, či zdržanie sa výkonu záložného práva neobmedzene do budúca je adekvátnym prostriedkom ochrany práv žalobcov, pričom v tejto individuálnej veci vzhľadom na individuálne okolnosti prípadu odvolací súd má za to, že v tejto veci je časovo neobmedzené uloženie zdržania sa výkonu záložného práva do budúca adekvátnym prostriedkom ochrany práv žalobkyne s poukazom na konanie žalovaného, ktorý nepochybne spôsobil vzniknutú situáciu s poukazom na individuálne okolnosti prípadu, kedy je zrejme minimálne na úrovni nedbanlivosti zlyhanie žalovaného ako profesionálneho poskytovateľa úverov. Tento nezohľadnil úroveň bonity dlžníka a uspokojil sa len s tým, že mal svoju pohľadávku zabezpečenú nehnuteľnosťou žalobkyne (spotrebiteľky), ktorá v tomto zmluvnom vzťahu je nepochybne slabšou stranou.

26. Podľa názoru odvolacieho súdu skutočnosť, že súd členskej krajiny Európskej únie uloží časovo neobmedzené obmedzenie výkonu práva, ktorý dodávateľ voči spotrebiteľovi nadobudol konaním, ktorým porušil svoju povinnosť odborne starostlivosti vo vzťahu k spotrebiteľovi danú Smernicou Európskeho parlamentu a rady 2005/29/ES z 11.05.2005 o nekalých obchodných praktikách podnikateľov voči spotrebiteľom na vnútornom trhu je účinným a primeraným opatrením, ktoré zároveň odradzuje o takéhoto konania dodávateľov, ktorí porušia vnútroštátne pravidlá týkajúce sa nekalých obchodných praktík. S poukazom na uvedené skutočnosti ako aj na ustanovenia zákonov o ochrane spotrebiteľa preto odvolací súd dospel k záveru, že konanie dodávateľa má znaky nekalej obchodnej praktiky a je preto dôvodné chrániť práva spotrebiteľa aj takýmto petitom uplatneným v prebiehajúcom konaní.

27. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie o tom, že strata obydlia, respektíve právo na obydlie nie je absolútne nedotknuteľné a pokiaľ je tento proces podrobený súdnej kontrole, nie je to ani v rozpore s právom EÚ, no v danom individuálnom prípade pri zhodnotení podľa testu proporcionality, akým spôsobom prispeli k vzniknutej situácii žalobkyňa a žalovaný, má odvolací súd za to, že žalovaný zapríčinil túto situáciu svojím neodborným konaním v rozpore s princípmi podnikateľského rizika, nebral do úvahy okolnosti na strane žalovanej a uspokojil sa s jej podpisom na záložnej zmluve, preto by v takomto prípade došlo k neprimeranému zásahu do práv žalobkyne. Z obsahu spisu bolo preukázané, že v predmetnom byte nebyva len žalobkyňa, ale aj jej rodinní príslušníci vrátane maloletého dieťaťa, čo je tiež potrebné zohľadniť. Pri tejto kolízii Ústavou garantovaných práv, a to práva žalobkyne na ochranu obydlia zaručeného článkom 21 Ústavy Slovenskej republiky, či článkom 8 Dohovoru a na druhej strane práva žalovanej na ochranu majetku podľa odvolacieho súdu vykonaného testu proporcionality je toto rozhodnutie legitímne v demokratickej spoločnosti ako aj sledujúce legitímny cieľ.

28. Podľa názoru odvolacieho súdu nemožno priznať súdnu ochranu takémuto konaniu poskytovateľovi úveru, ktorý postupuje spôsobom naznačeným v tomto individuálnom prípade.

29. Výrok o trovách konania vyplýva z ustanovenia § 396 ods. 2 CSP, kedy nakoľko odvolací súd zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie.

30. Analogicky odvolací súd v tomto konaní použil tiež nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. I.ÚS 150/2015 zo dňa 15.08.2018, kedy Ústavný súd Slovenskej republiky uviedol, že v prípade, kedy odvolací súd dospel k právnomu záveru o nepotrebnosti, respektíve nemožnosti skúmania obsahu spotrebiteľskej zmluvy ako pôvodného právneho vzťahu medzi prvým majiteľom zmenky a vystaviteľom zmenky, ktorý bol právnym titulom vystavenia zmenky, jedná sa o formalistický prístup, ktorý

neprimeraným spôsobom znižuje ochranu prináležiacu sťažovateľovi v postavení spotrebiteľa. Ústavný súd v tomto rozhodnutí uviedol, že konajúce súdy mali pristúpiť ku skúmaniu platnosti predloženej zmenky z dôvodu, že všeobecne princíp, podľa ktorého patrí právo len bdelému ustupuje dôležitejšiemu princípu, ktorým je ochrana práv spotrebiteľov vychádzajúc zo samotnej povahy spotrebiteľských právnych vzťahov, v ktorých je neinformovanosť spotrebiteľov často zneužívaná v ich neprospech, nakoľko len malé percento spotrebiteľov dokáže vyhodnotiť nekalú povahu zmluvnej podmienky.

31. V intenciách citovaného rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky preto odvolací súd preskúmal zmluvné vzťahy nielen tie, ktoré boli medzi stranami sporu, ale aj súvisiaci zmluvný vzťah, teda úverovú zmluvu, nakoľko opačný postup by bolo možné hodnotiť ako postup formalistický tak ako to vytkol Ústavný súd Slovenskej republiky v hore uvedenom konaní. Podľa názoru odvolacieho súdu princíp, ktorý použil Ústavný súd v citovanej veci, možno rovnako aplikovať aj na prejednávajúcu vec a nemožno odmietnuť formalisticky ochranu žalobkyni bez prihliadnutia na ustanovenia o ochrane spotrebiteľov len z dôvodu, že úverová zmluva, ktorá bola zabezpečená zmluvou o zriadení záložného práva bola uzavretá medzi podnikateľskými subjektmi. Z tohto pohľadu potom možno vyvodiť aj skutočnosť, že skutočná výška dlhu zo zmluvy o úvere vo vzťahu k žalobkyni ako spotrebiteľke bude limitovaná sumou poskytnutého úveru bez navýšenia, teda o úrok a ďalšie poplatky, nakoľko, vo vzťahu k nej v zmysle ustanovení o spotrebiteľských zmluvách, potom jednoznačne možno dôjsť k záveru, že dohodnutý úrok je neprimerane vysoký, čím je predmetná zmluva bezúročná a bezpoplatková a v tomto prípade už nepochybne je dôvodný záver o neprimeranosti medzi dlžnou sumou (25.000,- Eur) a hodnotou založenej nehnuteľnosti. Tieto konštatácie však neplatia vo vzťahu k priamemu dlžníkovi zo zmluvy o úvere.

32. Ako vyplýva z štatistiky priemerných úrokových mier z úverov poskytnutých v eurách rezidentom eurozóny tak pri nových obchodoch v mesiaci október 2017 bola úroková miera pri spotrebiteľských úveroch vo výške 3,41 % ročne pri dobe splatnosti do jedného roka ako to bolo v tomto prípade. Dohodnutý úrok vo výške 24 % je viac ako 7 krát vyšší, čo spôsobuje jeho neplatnosť v zmysle ustálenej judikatúry súdov SR. Aj z uvedeného dôvodu je potom relevantné podanej žalobe vyhovieť a zmeniť napadnutý rozsudok bez ohľadu na vyššie uvedené skutočnosti, podľa ktorých má odvolací súd za to, že predmetný výkon záložného práva by bol v rozpore so zásadou dobrých mravov vyjadrených v § 3 Občianskeho zákonníka.

33. Práve to, aby sa mohol spotrebiteľ domáhať kontroly pred mimosúdnym výkonom práva je stav, ktorý možno zistiť z prístupu Ústavného súdu Slovenskej republiky ako aj Súdneho dvora Európskej únie, aby nedošlo k mimosúdnemu výkonu práv bez preventívnej štátom garantovanej kontroly. Úlohou súdu je potom posúdiť individuálne okolnosti prípadu tak ako to vyplýva z rozsudku Súdneho dvora Európskej únie, EÚ:C:2013:164 bod 61.

34. Postupom podľa § 396 ods. 2 CSP, odvolací súd rozhodol o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie tak, že úspešnej žalobkyni v konaní priznal nárok na náhradu trov konania proti neúspešnému žalovanému v rozsahu 100% podľa § 255 ods.1 CSP.

35. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že úspešnej žalobkyni v odvolacom konaní priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti neúspešnému žalovanému v rozsahu 100%. O výške priznanej náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

36. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý

rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).  
Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.  
Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).  
V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).