

Súd: Okresný súd Bratislava III  
Spisová značka: 23Csp/29/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1319206160  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Nadežda Weisová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2019:1319206160.1

## Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v spore žalobcu: J. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., K.. L. XXX/X, štátny občan SR, v zastúpení: LEGART s.r.o., AK v Bratislave, Hrachová 16B, IČO: 47 252 332, proti žalovanému: OTP Banka Slovensko, a.s., so sídlom Bratislava, Štúrova 5, IČO: 31 318 916, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

- I. Súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.
- II. Súd n e p r i z n á v a žalovanému nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom zo dňa 11.10.2019, doručeným súdu dňa 06.11.2019, domáhal voči žalovanému nariadenia neodkladného opatrenia v nasledovnom znení :  
„Súd zaväzuje žalovaného, aby sa zdržal výkonu záložného práva zriadeného Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2004 pod číslom zmluvy Z k ÚZ č. XXXXXXXXXXSU, vo vzťahu k nehnuteľnostiam zapísaným na Liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom X., ako:

a/ Byt č. XX, X. poschodie, vchod: K.. L., nachádzajúci sa v dome so súpisným číslom XXX, druh stavby Bytový dom, popis stavby bytový dom, postavený na parcelách registra „C“:

- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 294 m<sup>2</sup>,
- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>,
- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>,
- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>, (ďalej len „dom“),

b/ spoluvlastnícky podiel vo veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,

c/ spoluvlastnícky podiel vo veľkosti XXXX/XXXXXX na nasledovných pozemkoch, parc. registra „C“:

- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 294 m<sup>2</sup>,
- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>,
- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>,
- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil nasledovnými skutočnosťami:

· žalobca má zo to, že je potrebné dočasne upraviť pomery strán sporu, do ukončenia konania vo veci samej, v ktorom sa bude žalobca domáhať súdnej kontroly neprijateľnosti zmluvných podmienok

Úverovej zmluvy a postupu žalovaného pri vyhlásení predčasnej splatnosti úveru; žalobca má za to, že nenastala splatnosť úveru, a teda nie je daný ani dôvod na výkon záložného práva;

- žalobca a žalovaný uzatvorili Zmluvu o bezúčelovom spotrebnom úvere pre obyvateľstvo zabezpečenom nehnuteľnosťou zo dňa 20.12.2004 pod číslom zmluvy XXX XXXX 04 SU (ďalej len ako „Úverová zmluva“); na zabezpečenie splatenia úveru žalobca a žalovaný uzatvorili Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2004 pod číslom zmluvy Z. č. XXXXXXXXXSU (ďalej len ako „Záložná zmluva“); predmetom záložného práva sú vyššie uvedené nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území B. T., obec: X. - m. č. B. T., okres: X. N., zapísané na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom X.;

- pohľadávka v sume 36.513,31 EUR bola zabezpečená zálohom v hodnote cca 160.000,- EUR podľa aktuálnej trhovej hodnoty nehnuteľnosti;

- žalovaný zaslal žalobcovi výzvu k úhrade omeškaných splátok listom zo dňa 19.12.2018; napriek tomu, že žalobca naďalej úver splácal, žalovaný zaslal žalobcovi listom zo dňa 08.03.2019 oznámenie, že úver na základe Úverovej zmluvy bol vyhlásený za predčasne splatný a oznámil mu zároveň začatie výkonu záložného práva za účelom vymoženia sumy 15.257,65 EUR (dlžná suma k 11.10.2019 je vo výške 12.219,69 EUR, nakoľko žalobca ďalej riad ne spláca úver); žalobcovi zaslala dňa 18.09.2019 Dražobná spoločnosť, a.s., so sídlom Z. 6, XXX XX X., N.: XX XXX XXX, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu X. I, v odd: Sa, vo vložke číslo: 3070/B (ďalej len ako „Dražobná spoločnosť“) list, ktorým ho vyzvala na umožnenie vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti a obhliadky nehnuteľnosti pod číslom XXXX; zásielky žalovaného neboli žalobcovi žalovaným nikdy riadne doručené a dozvedel sa o nich až od Dražobnej spoločnosti; žalobca sa o skutočnosti, že žalovaný úver zosplatnil dozvedel až po osobnom prevzatí fotokópií listov žalovaného od Dražobnej spoločnosti prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu, svojej sestry, p. G.; žalobca úver riadne splácal a spláca ho doteraz a nemá v úmysle so splácaním prestať až do jeho splatenia;

- žalobca má za to, že zo strany žalovaného došlo k neoprávnenému zosplatneniu úveru a teda nie je daný zákonný dôvod na výkon záložného práva, nakoľko podľa ich názoru Úverová zmluva riadne naďalej trvá; žalobca sa nikdy neomeškal s platením úveru tak, aby žalovaný mal právo úver zosplatniť a požadovať uspokojenie dlhu výkonom záložného práva; úver žalovaného nie je splatný, pričom nie je splnená základná podmienka na výkon záložného práva v zmysle § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to aby bola pohľadávka zabezpečená záložným právom splatná (nebola splnená riadne a včas);

- žalovaný nie je oprávnený na výkon záložného práva na základe Úverovej zmluvy a Záložnej zmluvy, nakoľko pohľadávka (úver) nie je splatná;

- žalobca vo vzťahu k žalovanému zastáva pozíciu spotrebiteľa a preto je neprípustné, aby Úverová zmluva bola so spotrebiteľom uzatvorená na základe zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník; v zmysle § 52 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník „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.“;

- na základe vyššie uvedeného platí, že zmluvy uzavierané spotrebiteľmi, t. j. na spotrebiteľské zmluvy, treba použiť ustanovenia Občianskeho zákonníka, a nie Obchodného zákonníka; ak aj bolo v Úverovej zmluve dohodnuté, že sa bude zmluva spravovať Obchodným zákonníkom, uvedené nie je možné a táto sa musí spravovať Občianskym zákonníkom z dôvodu, že nemožno dohodnúť aby sa aplikáciou ustanovení Obchodného zákonníka malo zhoršiť postavenie spotrebiteľa oproti občianskoprávnej úprave;

- následne na splatnosť úveru, je nutné aplikovať § 53 ods. 9 Občianskeho zákona podľa ktorého: „Ak ide o plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sa má vykonať v splátkach, môže dodávateľ uplatniť právo podľa § 565 najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva.“; žalobca sa nikdy nedostal do omeškania s úhradou splátok po dobu troch mesiacov a nebol ani nikdy riadne upozornený na uplatnenie práva podľa § 656 Občianskeho zákonníka; žalobca podotýka, že ide o zákonné podmienky, ktoré musia byť splnené kumulatívne; takéto okolnosti nikdy nenastali; ustanovenia Úverovej zmluvy, ktoré oprávňujú žalovaného na vyhlásenie predčasnej splatnosti úveru, na základe akéhokoľvek omeškania žalobcu, sú v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ide o neprijateľné podmienky;

- žalobca má za to, že Úverová zmluva obsahuje aj ďalšie neprijateľné podmienky a to najmä: 1/ Rozhodcovská doložka upravená v Úverovej zmluve v čl. VIII ods. 6, ktorá nebola so spotrebiteľom osobitne vyjednaná, ale je obsiahnutá vo forme vopred naformulovanej štandardnej zmluvnej podmienky včlenenej do textu zmluvných podmienok, ktorá núti spotrebiteľa, aby spory s veriteľom riešil

v rozhodcovskom konaní je neprijateľnou zmluvnou podmienkou; v Úverovej zmluve mal žalobca výlučne stanovený rozhodcovský súd a nemá v Úverovej zmluve možnosť výberu; 2/ Paušálne stanovené poplatky za upomienky a skryté prenesenie dôkazného bremena vo veci oboznámenia sa spotrebiteľa so sadzovníkom poplatkov; suma poplatku musí zodpovedať povahe spoplatneného úkonu a zároveň skutočným nákladom veriteľa na jeho vykonanie, v opačnom prípade poplatok umožňuje veriteľovi získať na úkor spotrebiteľa majetkový prospech, ktorý prevyšuje skutočné výdavky veriteľa; paušálne určená suma poplatku bez transparentného výpočtu skutočných nákladov predstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku z dôvodu neurčitosti a nedostatočnej transparentnosti, ako i z dôvodu, že nebola individuálne medzi účastníkmi dojednaná s poukazom na ustanovenie § 121 ods. 3 Občiansky zákonník, ktorý za príslušenstvo pohľadávky považuje len skutočné náklady spojené s uplatnením pohľadávky a nie paušálne určenú sumu poplatku; Úverová zmluva obsahuje odkaz na cenník banky a v tomto prípade sa jedná o prenesenie dôkazného bremena vo veci i oboznámenia spotrebiteľa so sadzovníkom poplatkov, s ktorým sa spotrebiteľ pri podpise zmluvy nevie oboznámiť a ktorý pravdepodobne nepredstavuje skutočné, ale len paušálne náklady veriteľa; 3/ Poplatok za poskytnutie úveru, poplatok za vedenie úverového účtu a správu úveru; neprijateľnou zmluvnou podmienkou podľa generálnej klauzuly (§ 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka) je povinnosť spotrebiteľa uhradiť veriteľovi poplatky, pretože predstavujú finančný záväzok spotrebiteľa za plnenia predstavujúce čisto administratívnu agendu veriteľa spojenú s poskytnutím úveru, za ktoré spotrebiteľ nedostáva žiadne reálne protiplnenie, a ktoré slúžia v skutočnosti záujmom veriteľa; odplatom za poskytnutie úveru sú úroky; rovnako žalobca poukazuje na § 37 ods. 17 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách, podľa ktorého sa banke výslovne zakazuje požadovať od spotrebiteľa úhradu poplatkov, náhradu nákladov alebo inú odplatu za vedenie, evidenciu alebo správu úveru alebo účtu alebo zrušenie účtu, na ktorom je vedený úver a ktorého zriadenie alebo vedenie je podmienkou úverového vzťahu; v zmysle uvedeného týmto žalobca poukazuje na jednotlivé ustanovenia Úverovej zmluvy, kde je v neprospech spotrebiteľa bez inej možnosti iba pristúpiť k záväzku úhrad vyššie uvedených zakázaných poplatkov uvedených v čl. V. ods. 1 a 2, čl. III ods. 1 bod 1.3 a rovnako aj povinnosť založiť účet u žalovaného tak, ako je uvedené v čl. III ods. 1 bod 1.2 Úverovej zmluvy; 4/ Dohoda o vyplňovacom práve k zmenke je neprijateľnou zmluvnou podmienkou; inštitút tejto Zmenkovej dohody nie je založený na objektívnom vyhodnotení výšky dlhu, ale na subjektívnej predstave veriteľa o výške pohľadávky a príslušenstve; veriteľ výšku dlhu jednostranne diktuje, a to bez akéhokoľvek odsúhlasenia súdom alebo inej objektívnej inštitúcie; spotrebiteľ zmluvné podmienky nevie vyhodnotiť a svojím podpisom na zmluve sa musí podrobiť vopred určenej a sformulovanej zmluvnej podmienke vo formulárovej spotrebiteľskej zmluve, a teda textu zmluvy, ktorý s ním nebol individuálne vyjednaný; takáto Zmenková dohoda zabezpečuje a umožňuje uhradiť plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok bez súdnej kontroly; odkaz v čl. II. ods. 1 Úverovej zmluvy, ktorým žalobca udáva súhlas k vyplneniu a použitiu zmenky v súlade s podmienkami uvedenými v Úverovej zmluve a v Dohode o vyplňovacom práve k zmenke je neprípustná podmienka;

- v neposlednom rade má žalobca za to, že výkon záložného práva je konaním v rozpore s dobrými mravmi najmä z dôvodu výrazného nepomeru medzi údajne splatnou pohľadávkou vo výške 12.219,69 EUR a hodnotou založenej nehnuteľnosti vo výške cca. 160.000 EUR;
- Súdny dvor Európskej únie vo veci *W. c/a Smart Capital (C-34/13)* v bodoch 63, 64 a 65 uvedeného rozhodnutia konštatoval, že strata rodinného obydla môže vážne ohroziť nielen práva spotrebiteľa, ale aj uviesť rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitne citlivej situácie; v tejto súvislosti Európsky súd pre ľudské práva rozhodol, že strata bývania je jedným z najvážnejších zásahov do práva na rešpektovanie obydla a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takého opatrenia na súdne preskúmanie; v práve Únie predstavuje právo na obydlie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13; právna úprava komplexne administratívne stropy ani iné konkrétne pravidlá brániace neproporcionálnemu postupu nestanovuje; v tomto smere v ustanovení § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZI/2002/527/>> stanovený limit 2.000,- Eur reaguje na najväčšie neprimeranosti, no nijako nevytvára prekážku pre test proporcionality v každej jednej veci výkonu záložného práva; výkon záložného práva ako každý iný výkon práva musí byť v súlade so zásadou dobrých mravov uplatňovanou v spoločnosti; platí totiž ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého 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; pojem dobré mravy Občiansky zákonník nedefinuje; je tomu tak preto, lebo dobré mravy podliehajú spoločenskému vývoju, ale tiež preto, že vo všetkých jednotlivostiach by bolo ťažké ich vystihnúť; vo všeobecnosti však možno hovoriť o pravidlách morálneho charakteru všeobecne platných v demokratickej spoločnosti, v ktorej sa uplatňuje a presadzuje vzájomná slušnosť, ohľaduplnosť a

vzájomné rešpektovanie; je to v podstate súhrn určitých etických a kultúrnych pravidiel v spoločnosti všeobecne uznávaných; činnosť namierenú proti uvedeným pravidlám možno označiť za činnosť proti dobrým mravom; ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka patrí k právnym normám s relatívne neurčitou hypotézou, t. j. k právnym normám, ktorých hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom a ktoré tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jedinom prípade sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého dopredu vymedzeného okruhu okolností; pri posudzovaní, či konanie účastníka občianskoprávneho vzťahu je v súlade či v rozpore s dobrými mravmi, zákon výslovne neurčuje z akých hľadísk má súd vychádzať; rozhodnutie o tom, či sú splnené podmienky pre použitie ustanovenia § 3 ods.1 Občianskeho zákonníka, <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>je vždy potrebné urobiť po starostlivej úvahe, v rámci ktorej musia byť zvážené všetky rozhodujúce skutočnosti; žalovaný ako záložný veriteľ sa rozhodol využiť zmluvný inštitút výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby (mimosúdne) za účelom uspokojenia svojej pohľadávky, ktorá vznikla z požiadavky žalovaného na predčasné splatenie úveru, ktorý ku dňu 07.03.2019 predstavoval sumu 15.257,65 EUR; nakoľko žalobca úver ďalej riadne splácal, keďže sa o zosplatení úveru nedozvedel, ku dňu 11.10.2019 dlžná suma predstavuje už sumu nižšiu a to 12.219,69 EUR; je nutné poukazovať na skutočnosť, že vo vzťahu k Úverovej zmluve neexistuje zatiaľ súdne rozhodnutie, ktoré by podrobilo jej zmluvné ustanovenia súdnej kontrole prijateľnosti zmluvných podmienok; žalovaný teda sám rozhodol, že úver je predčasne splatný a sám určil výšku pohľadávky, a teda pri prípadnej realizácii výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou bez súdnej kontroly by mohol vymôcť aj plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok ( poplatky za upomienku, poplatok za poskytnutie úveru, poplatok za vedenie účtu, atď. ); existujú aj iné spôsoby výkonu záložného práva podľa osobitného predpisu podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, ktoré pri garancii prednosti záložného práva až do konečného splnenia dlhu garantujú aj zachovanie obydliá; ak by sa napríklad záložné právo vykonalo uplatnením práva žalobou na súde, do úvahy prichádza oveľa proporcionálnejší postup povolenia splátok či už súdom alebo aj v exekúcii; žalobca zdôrazňuje, že aj v prípade, že by si žalovaný zvolil takýto postup, zostáva krytý v celom rozsahu záložným právom, ktoré nestráca na prednosti; žalobca má za to, že jediným efektívnym prostriedkom ochrany je vykonanie súdnej kontroly neprijateľnosti zmluvných podmienok Úverovej zmluvy a postupu žalovaného pri vyhlásení predčasnej splatnosti úveru;

· v tejto súvislosti žalobca poukazuje na závery prijaté vo viacerých rozhodnutiach súdov a má za to, že v tomto prípade tiež neexistuje dôvod na odklon od týchto záverov; „Zdá sa, že dobrovoľnou dražbou sa obchádza dôležitý unijný prvok, a to ex offo súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok. Doposiaľ odvolací súd nevie zo spisu zistiť, koľko už bolo z dlhu splatené. Napriek tomu sa predáva byt navrhovateľov a obchádza najpodstatnejšia právna otázka, či je naozaj nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby sa výkon záložného práva vykonal týmto spôsobom. Pochybnosti o súlade inštitútu dobrovoľnej dražby s unijným právom vyvolali dve prejudiciálne konania (C- 482/12 Macinský/Getfin, C-34/13 Kušionová/SMART Capital). Z pripomienok Európskej komisie vo veci C-482/12 odvolací súd pripomína už vyššie uvedené obavy nad otázkou súladu procesu dobrovoľnej dražby s právom Európskej únie, cit. „Smernica Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa má vo svetle zásady efektivity vykladať v tom zmysle, že bráni uplatňovaniu takej vnútroštátnej úpravy, akou je v prejednávanej veci § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ďalšími ustanoveniami právnej úpravy dotknutej vo veci samej, ktorá umožňuje veriteľovi vymôcť plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok tak, že vykoná záložné právo predajom nehnuteľnosti aj napriek námietkam spotrebiteľa a bez posúdenia zmluvných podmienok súdom alebo iným nezávislým tribunálom“ (viď napr. uznesenie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 6Co/106/2014 <<http://merit.slv.cz/6Co/106/2014/>>). „Ústavný súd pripomína, že sa už vyslovil, že podľa platnej právnej úpravy zákona o dobrovoľných dražbách je rozsah prostriedkov následnej nápravy proti výkonu záložného práva obmedzený v podstate len na žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (§ 21 zákona o dobrovoľných dražbách) a takáto následná prípadná obrana záložcu je podstatne sťažená (uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 <<http://merit.slv.cz/II.US261/2013/>>z 30. apríla 2013). Sťaženie následnej súdnej kontroly dobrovoľnej dražby by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci.“ (viď. Uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 23/2014 <<http://merit.slv.cz/PL.US23/2014/>>-18zo dňa 24.09.2014).

· žalobca má za to, že v prípade výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe ide v podstate o exekúciu majetku s tým rozdielom, že ju nevykonáva súd, ale spravidla podnikatelia; pri takomto mimosúdnom výkone záložného práva otázku, či pohľadávka existuje a v akej výške, posudzujú podnikatelia majúci na takomto výkone vlastný finančný záujem; aplikačná prax pritom potvrdzuje

neuveriteľne nízku právnu osvetu záložných dlžníkov a na strane druhej veľmi sporadickú reflexiu záložných veriteľom na princíp proporcionality;

- žalobca poukazuje tiež na nález ÚS ČR z 8.3.2005, sp. zn. 9I. ÚS 47/04, ktorým ústavný súd zrušil ust. § 36 ods. 2 českého zákona o verejných dražbách z dôvodu, že umožňovalo nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím, alebo iným kvalifikovaným aktom poskytujúcim záruku vierohodnosti a kontrolovateľnosti;

- žalobca má za to, že okrem vyššie uvedeného, žalovaný chce uplatniť výkon záložného práva z neprijateľných podmienok, preto musí byť naplnený čl. 6 smernice 93/13/EHS, kedy žalobca poukazuje na rozsudok Súdneho dvora EÚ vo veci ASTURCOM MOSTAZA CLARO, vo veci C 76/10 Korčkovská proti Pohotovost', s.r.o., vo veci Paulić v. Chorvátsko z 1.3.2010, rozsudok Novoseletskiy v. Ukrajina, ďalej na vyjadrenie Európskej komisie z 6.2.2013 k veci C 482/12 a rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 17Co/183/2014;

- ak výkon záložného práva žalovaným je neprimeraný, neostáva žalobcovi iný prostriedok ochrany ako podanie žaloby, ktorou bude Úverová zmluva podrobená súdnej kontrole neprijateľnosti zmluvných podmienok, bude preskúmané, či vôbec sa stal úver splatný a či je dané právo na výkon záložného práva;

- žalobca zdôrazňuje, že realizáciou záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo stany žalovaného reálne hrozí žalobcovi neprimeraný zásah do práva na obydlie a práva na súkromný a rodinný život; bez akejkoľvek súdnej kontroly je možné prostredníctvom inštitútu dobrovoľnej dražby predajom nehnuteľnosti zbaviť záložcu a jeho rodinných príslušníkov obydľia, a to len na základe písomného vyhlásenia záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa výkon záložného práva realizuje, ktoré je postavené na roveň exekučnému titulu, teda má priamy dosah na ústavné práva záložcu; žalobca zároveň opakuje, že žalobca sa nedostal do omeškania s viac ako dvomi splátkami a ak sa do omeškania aj dostal, uvedené omeškanie odstránil bez zbytočného odkladu doplatením dlžnej sumy; žalobca naďalej úver spláca pravidelnými mesačnými splátkami v sume 380,- EUR, na základe čoho od 07.03.2019 došlo k poníženiu dlžnej sumy 15.257,65 EUR na sumu 12.219,69 EUR ku dňu 11.10.2019;

- vzhľadom na poverenie Dražobnej spoločnosti výkonom dražby a doručením listu Dražobnou spoločnosťou, ktorým Dražobná spoločnosť vyzvala žalobcu na umožnenie vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti a obhliadky nehnuteľnosti pod číslom 40146, je zrejmé, že úsilie žalovaného smeruje k vykonaniu záložného práva predajom nehnuteľností na dražbe;

- bez nariadenia neodkladného opatrenia by boli nehnuteľnosti prevedené do vlastníctva tretej osoby, a teda bez možnosti preskúmania oprávnenosti postupu žalobcu, ktorým došlo k vyhláseniu predčasného splatenia úveru, ako aj bez preskúmania Úverovej zmluvy súdom, by došlo k nezákonnému výkonu záložného práva; žalobca by prišiel o svoje obydlie, strechu nad hlavou, bol by poškodený jeho súkromný a rodinný život; v prípade, ak by žalobca nepožiadaval o vydanie neodkladného opatrenia, by mohli byť Nehnuteľnosti prevedené do vlastníctva tretej osoby, za výrazne nižšiu cenu ako je skutočná trhová hodnota Nehnuteľnosti; žalobcovi by tak vznikla neprimeraná ujma, a to v dôsledku nepatrného dlhu v porovnaní s hodnotou Nehnuteľnosti; vzhľadom na výšku zabezpečovanej pohľadávky a hodnotu zálohu, je takáto ujma neprimeraná a výkonom dobrovoľnej dražby by došlo k výraznému zásahu do práv žalobcu, a to aj s poukazom na schopnosť a vôľu žalobcu splácať úver žalovanému;

- vzhľadom na uvedené je zrejmé, že žalovaný mieni realizovať záložné právo, a to aj napriek tomu, že úver sa nestal splatným a žalobca úver neprestal hradiť a naďalej ho aj hradí; žalobca má za to, že nemožno poskytnúť ochranu výkonu záložného práva, ktorý je neprimeraný, pričom vykonaním dražby by došlo k bezprostrednému ohrozeniu práva žalobcu na obydlie a práva na súkromný a rodinný život.

3. Na dôkaz svojich tvrdení žalobca súdu predložil nasledovné listinné dôkazy:

- Zmluva o bezúčelovom spotrebnom úvere pre obyvateľstvo zabezpečenom nehnuteľnosťou zo dňa 20.12.2004,

- Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2004,

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3089,

- Inzercia obdobných nehnuteľností, z ktorých sa vypočítala priemerná cena nehnuteľnosti,

- List žalovaného adresovaný žalobcovi zo dňa 08.03.2019 - vyhlásenie úveru za predčasne splatný a oznámenie o začatí výkonu záložného práva,

- List žalovaného adresovaný žalobcovi zo dňa 19.12.2018 - posledný výzva pred zosplatením,

- Výzva Dražobnej spoločnosti, a.s. zo dňa 18.09.2019 adresovaná žalobcovi - umožnenie vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti a obhliadky nehnuteľnosti,

- Inzercia Dražobnej spoločnosti, a.s. o príprave dražby,

· Výpisy z účtu žalobcu a doklady o úhradách.

4. Podľa § 324 ods. 1 Zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení, súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

5. Podľa § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

6. Podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

7. Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

8. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

9. Podľa § 329 ods. 1 veta prvá CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

10. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

11. Podľa § 330 ods. 1 CSP, súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

12. Podľa § 330 ods. 2 CSP, ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

13. Neodkladné opatrenie slúži k dočasnému zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv strán sporu a je namieste ho použiť tam, kde existuje naliehavá potreba neodkladnej úpravy vzťahov medzi stranami sporu. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda nemusia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti, potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ale i osvedčenie, že je dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

14. V predmetnej veci žalobca na osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi stranami sporu súdu predložil:

· Zmluva o bezúčelovom spotrebnom úvere pre obyvateľstvo zabezpečenom nehnuteľnosťou zo dňa 20.12.2004, na základe ktorej žalovaný ako banka poskytol žalobcovi ako dlžníkovi spotrebný úver v sume 1.100.000,- Sk (36.513,31 Eur), pričom dlžník sa zaviazal zabezpečiť pohľadávky banky z tejto zmluvy záložným právom na nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedený Okresným úradom X., katastrálne územie B., okres X.I, obec X., ako Byt č. XX, X. poschodie, vchod: K., nachádzajúci sa v dome so súpisným číslom XXX., druh stavby Bytový dom, popis stavby bytový dom, postavený na parcelách registra „C“:

- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 294 m<sup>2</sup>,

- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>,

- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>,

- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>,

spoluvlastnícky podiel vo veľkosti XXXX/XXXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu,

spoluvlastnícky podiel vo veľkosti XXXX/XXXXXXX na nasledovných pozemkoch,

parc. registra „C“:

- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 294 m<sup>2</sup>,

- č. XXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>,

- č. XXXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>,  
- č. XXXXXX, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 293 m<sup>2</sup>,  
· Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2004, na základe ktorej žalovaný ako záložný veriteľ a žalobca ako záložca k zabezpečeniu pohľadávky podľa zmluvy o spotrebnom úvere uvedenej v predchádzajúcom bode zmluvné strany zriadili záložné právo pre záložného veriteľa k zálohu - nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode;  
· výpis z listu vlastníctva č. 3089, z ktorého vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom vyššie špecifikovaných nehnuteľností.

15. Z listu žalovaného zo dňa 19.12.2018 mal súd osvedčené, že žalovaný vyzval žalobcu na úhradu dlžnej čiastky vyplývajúcej z uzavretej zmluvy o spotrebnom úvere č. XXXXXXXXXXXSU na účet žalovaného najneskôr do 15 dní od doručenia tejto výzvy, inak bude úver vyhlásený za predčasne splatný.

16. Z listu žalovaného zo dňa 08.03.2019 mal súd osvedčené, že žalovaný oznámil žalobcovi, že vyhlasuje predčasnú splatnosť celého úveru na základe Zmluvy o úvere č. XXXXXXXXXXXSU, pričom záväzok žalobcu predstavuje ku dňu 07.03.2019 sumu vo výške 15.257,65 Eur.

17. Z listu zo dňa 18.09.2019 mal súd za osvedčené, že Dražobná spoločnosť, a.s. vyzvala žalobcu na umožnenie vykonania ohodnotenia spornej nehnuteľnosti a ohliadky tejto nehnuteľnosti dňa 01.10.2019, nakoľko žalovaný bude realizovať záložné právo predajom nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu na dražbe. Uvedená skutočnosť vyplýva aj z predloženej inzercie Dražobnej spoločnosti, a.s. o pripravovanej dražbe spornej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu.

18. Z predložených výpisov z účtu žalobcu a z dokladov o úhradách mal súd osvedčené platby jednotlivých splátok úveru zo strany žalobcu.

19. Z predloženej inzercie obdobných nehnuteľností ako je sporná nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu na stránke nehnuteľnosti.sk mal súd osvedčené trhové ceny obdobných nehnuteľností, za ktoré sa dané nehnuteľnosti ponúkajú a predávajú.

20. Súd na základe predložených dôkazov dospel k záveru, že v danom prípade nariadenie neodkladného opatrenia v znení, v ktorom sa žalobca domáha voči žalovanému zdržania sa výkonu záložného práva zriadeného Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 15.12.2004 pod číslom zmluvy Z k ÚZ č. XXXXXXXXXXXSU, vo vzťahu k vyššie uvedenej nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom X., nie je dôvodné, nakoľko žalobca neuviedol a neosvedčil skutočnosti odôvodňujúce záver o povinnosti žalovaného zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti.

21. Žalobca síce riadne preukázal, že žalovaný smeruje k výkonu záložného práva ku spornej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu a to formou dražby, teda osvedčil, že sa bude konať dobrovoľná dražba, ktorej predmetom bude nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve žalobcu, na ktorú je zriadené záložné právo v prospech žalovaného, a to na zabezpečenie pohľadávky žalovaného, ktorá vznikla titulom zmluvy o bezúčelovom spotrebnom úvere č. XXX XXXX XX SU. Z predloženého návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia je zrejmé, že žalobca spochybňuje úverovú zmluvu, na základe ktorej vznikla sporná pohľadávka zabezpečená záložným právom, a konkretizuje neprijateľné podmienky, ktoré podľa neho táto zmluva obsahuje.

22. 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 to sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dal súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom ( zákon o dobrovoľných dražbách ) a právna úprava ukladá povinnosť strpieť výkon dobrovoľnej dražby nielen s takým záložným právom, ktoré vzniklo na základe zmluvy, ale aj s takým, ktoré vzniklo zo zákona. Výkonom záložného práva sleduje žalovaný legitímny cieľ uspokojenia svojej pohľadávky z úverovej zmluvy spôsobom dovoleným zákonom. Je potrebné zdôrazniť, že pri vzniku záložného práva účastníci dobrovoľne na základe zmluvnej voľnosti uzavreli záložnú zmluvu, pre ktorú sa rozhodol žalobca ako vlastník spornej nehnuteľnosti, zabezpečujúcu

pohľadávku veriteľa ( žalovaného ) vyplývajúcu zo Zmluvy o bezúčelovom spotrebnom úvere, na základe ktorej bol žalobcovi poskytnutý úver vo výške 1.100.000,- Sk ( 36.513,31 Eur ). V danom prípade je teda nepochybné, že záložné právo na zabezpečenie pohľadávky žalovaného vzniklo na zmluvnom základe. Žalobca je povinný strpieť výkon záložného práva a to s poukazom na § 151m ods. 4 Občianskeho zákonníka. To, že predmetom zálohu je obydlie žalobcu, na čo sa aj žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia odvoláva, nie je dôvodom na vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil záložnému veriteľovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva. Obydlia občana spomedzi zálohov Občiansky zákonník nevylučuje. Ochrana obydlia nie je možné ponímať absolútne tak, že každá dražba nehnuteľnosti je porušením ústavného práva na ochranu obydlia. Tieto závery nevyplývajú ani z nálezov Ústavného súdu SR ani z rozsudkov Európskeho súdu pre ľudské práva. Neoprávnený zásah do obydlia je totiž zásah, ktorý nemá oporu v zákonnej úprave. Nesleduje legitímny cieľ, nedbá na podstatu a zmysel obmedzovaného základného práva a slobody, alebo nie je nevyhnutným a je neprimeraným na dosiahnutie legitímneho cieľa (Nález Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 13/2000 zo dňa 10.07.2001). Dobrovoľná dražba má oporu v zákonnej úprave, sleduje legitímny cieľ, ktorým je splnenie uhradzovacej funkcie záložného práva.

23. Podľa názoru súdu žalobca neosvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, keď záložný veriteľ postupuje v súlade s Občianskym zákonníkom, ktorý v § 53 ods. 10 pripúšťa výkon záložného práva predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona aj v prípade, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy a v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách. Súd tiež poznamenáva, že pohľadávka žalovaného voči žalobcovi predstavuje sumu cca 12.000,- Eur, teda pohľadávka žalovaného voči žalobcovi prevyšuje sumu 2.000,- Eur ako hranicu vymedzenú v § 3 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách pre nemožnosť dražiť nehnuteľné veci. ( „Dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000,- Eur“ ).

24. Zo spisu je zjavné, že žalobca sa žalobou vo veci samej mieni domáhať súdnej kontroly neprijateľnosti zmluvných podmienok úverovej zmluvy č. 051/2010/04 Su zo dňa 20.12.2004 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným, ktoré v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj jasne špecifikoval a súdnej kontroly postupu žalovaného pri vyhlásení predčasnej splatnosti úveru. Súd konštatuje, že ak by žalovaný v rámci dobrovoľnej dražby uplatnil plnenia majúce svoj základ v neprijateľnej zmluvnej podmienke, prieskumu ich oprávnenosti sa môže žalobca domáhať žalobou na určenie neplatnosti dražby, pretože pokiaľ záložný veriteľ vo vyhlásení podľa ustanovenia § 7 ods. 2 Zákona o č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ( „Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3)“ uplatní aj pohľadávku, ktorá má prípadne základ v neprijateľnej zmluvnej podmienke, dochádza k porušeniu tohto ustanovenia, pretože záložný veriteľ uplatní pohľadávku, ktorá neexistuje, čo spôsobuje porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zakotvujúce možnosť domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 tohto zákona, pretože týmto neprípustným spôsobom dochádza k porušeniu práv dlžníka ( resp. záložcu ), od ktorého veriteľ prostredníctvom dobrovoľnej dražby vymáha aj nároky bez právneho základu. Ochrana žalobcu ako záložcu je preto v tomto prípade zabezpečená osobitným právom na podanie žaloby na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách („V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23)“ ).

25. V prípade Zmluvy o bezúčelovom spotrebnom úvere zo dňa 20.12.2004 síce ide o spotrebiteľskú zmluvu, pretože bola uzavretá medzi dodávateľom a spotrebiteľom, ale vzhľadom na zabezpečenie úveru záložným právom k nehnuteľnostiam nejde o spotrebiteľský úver ( § 1 ods. 3 písm. c/ Zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov ).

26. Z uvedených dôvodov možno konštatovať, že v danej veci neexistuje skutkový ani právny dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia, preto tunajší súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

27. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Nakoľko súd návrh žalobcu zamietol, nárok na náhradu trov konania by mal byť priznaný žalovanému ako úspešnej strane sporu. Avšak z dôvodu, že žalovanému žiadne trovy v konaní o nariadení neodkladného opatrenia nevznikli, ani mu žiadne trovy konania zo spisu nevyplývajú, súd mu nárok na náhradu trov konania v konečnom dôsledku nepriznal a preto súd nebude rozhodovať samostatným uznesením v zmysle ustanovenia § 262 ods. 2 CSP ani o výške náhrady trov konania.

28. Nakoľko žalobca je v zmysle § 4 ods. 2 písm. u/ Zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov, ako spotrebiteľ osobne oslobodený od poplatkovej povinnosti, súd nevyzýva žalobcu na zaplatenie súdneho poplatku za podaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo výške 33,- Eur v zmysle položky 1 písm. c/ Sadzobníka súdnych poplatkov ( príloha Zákona č. 71/1992 Zb. ).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie, ktoré môžu strany sporu podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorému rozhodnutie smeruje (ust. § 355 ods. 2 CSP v spojení s § 357 písm. d), m), § 362 ods. 1 CSP ).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ( § 127 ods. 1 a 2 CSP ) uvedie, 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) podľa ust. § 363 CSP.