

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 17C/49/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8717209305
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Markéta Marečková
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2019:8717209305.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad v konaní pred sudcom JUDr. Markétou Marečkovou v právnej veci žalobkyne Z. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ú.-X. XXXX/X, XXX XX S., právne zastúpená JUDr. Ladislav Riedl, advokát so sídlom Konštantínova 3308/6, 080 01 Prešov, IČO: 50 490 044, proti žalovanej Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, o zdržanie sa výkonu záložného práva, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou podľa zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok zo dňa 31.10.2014 uzavretou na zabezpečenie zmluvy o úvere č. 2906661 1 03 a 2906661 3 06 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. S. zapísaným na LV č. XXXX na Okresnom úrade odbor katastrálny Poprad a to: bytu č. XX na 5. poschodí vo vchode č. X bytového domu súp. č. XXXX na ulici Ú.K.-X. so spoluvlastníckym podielom 6812/429448 na spoločných častiach, zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku - parcela E.-L. parc. č. XXXX/XXX o výmere 689 m² - zastavané plochy a nádvoria.

II. P r i z n á v a žalobkyni voči žalovanej náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobným návrhom doručeným súdu 25.09.2017 žalobkyňa žiadala, aby súd uložil žalovanej povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese S., obci S. katastrálne územie S., zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, byt č. XX, na 5. poschodí, vo vchode č. X bytového domu súp. č. XXXX na ulici Ú.-X. s podielom priestoru 6812/429447 na spoločných častiach, zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku na parcele L.-E. parc. č. XXXX/XXX o výmere 689 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zriadeného Zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok, ako zabezpečenie zaplata pohľadávky so zmluvy o úvere č. 2906661 1 03 a 2906661 3 06 z 31.10.2014 uzavretej medzi žalovanou a žalobkyňou. Zároveň žalobkyňa žiadala, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by uložil žalovanej povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese S., obci S., katastrálne územie S., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, byt č. XX, na 5. poschodí vo vchode č. X bytového domu súp. č. XXXX na ulici Ú.-X. s podielom priestoru 6812/429448 na spoločných častiach, zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku na parcele L.-E. parc. č. XXXX/XXX o výmere 689 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. Žalobu odôvodnila tým, že so žalovanou dňa 31.10.2014 uzatvorili zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok ako zabezpečenie zaplata pohľadávky zo zmluvy o úvere č. 2906661103 a 2906661306, predmetom ktorej bolo poskytnutie sumy 80.563,50 eur. Predmetom zmluvy je zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. S. zapísaných na LV č. XXXX bytu č. XX, na 5.

poschodí, vo vchode č. X bytového domu súp. č. XXXX so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu vlastníckeho podielu pozemku na parcele E.-L. parc. č. XXXX/XXX s podielom 6812/429448 o výmere 684 m². Žalovaná neoprávnene zosplatnila úver v rozpore s § 565 Občianskeho zákonníka. Oprávnenie veriteľa žiadať o zaplatenie celej pohľadávky pre nesplnenie niektorej splátky platí do splatnosti najbližšej nasledujúcej splátky po vzniku omeškania. V oznámení o vyhlásení mimoriadnej splatnosti veriteľ neuviedol, so splatnosťou ktorej splátky bol dlžník v omeškaní, ani do splatnosti ktorej splátky si svoje právo uplatnil, uviesť tieto informácie je esenciálnou povinnosťou veriteľa.

2. Podaním doručeným súdu 14.03.2018 žalobkyňa žiadala, aby súd pripustil zmenu žaloby tak, že by predmetom bol aj žalobný petit o určenie, že zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok ako zabezpečenie splatenia pohľadávky a jej príslušenstva vzniknutej z úveru poskytnutého na základe zmluvy o úvere č. 2906661103 a 2906661306 uzatvorená dňa 31.10.2014 medzi žalobkyňou a žalovanou je neplatná. Uznesením z 15.05.2018 súd pripustil zmenu žaloby v časti žalobný petit v zmysle návrhu žalobkyne.

3. Žalovaná vo vyjadrení k žalobnému návrhu potvrdila, že dňa 07.11.2014 s dlžníkom Z. C. uzatvorila zmluvu o úvere č. 2906661, na základe ktorej bol dlžníkovi poskytnutý medziúver vo výške 49.100,-- eur. V zmysle čl. VI tejto zmluvy o úvere jedna zo zábezpek zmluvy o úvere je zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok. Žalovaná uzatvorila na zabezpečenie záväzku zo zmluvy o úvere so žalobkyňou Z. E. a dlžníkom Z. C. zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok zo dňa 07.11.2014, predmetom ktorej je záloh byt č. XX, na 5. poschodí, vo vchode č. X v bytovom dome súp. č. XXXX v k. ú. S., spolu s prislúchajúcim podielom 6812/429448 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a pozemku.

4. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyňa žiadala, aby súd uložil žalovanej, aby sa zdržala výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese S., obci S. katastrálne územie S., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, byt č. XX na 5. poschodí vo vchode č. X bytového domu súp. č. XXXX na ulici Ú.-X. s podielom 6812/429448 na spoločných častiach, zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku na parcele L.-E. parc. č. XXXX/XXX o výmere 689 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.

5. Súd vo veci uznesením z 02.10.2017 uložil žalovanej, aby sa zdržala výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese S., obci S. katastrálne územie S., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, byt č. XX na 5. poschodí vo vchode č. X bytového domu súp. č. XXXX na ulici Ú.-X. s podielom priestoru 6812/429448 na spoločných častiach, zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku na parcele L.-E. parc. č. XXXX/XXX o výmere 689 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria odo dňa doručenia uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

6. Krajský súd v Prešove uznesením z 09.01.2018 potvrdil uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia vydaným súdom prvej inštancie.

7. Žalobkyňa sa v replike k vyjadreniu žalovanej nevyjadrila. Následne nebol dôvod na dupliku zo strany žalovanej.

8. Na pojednávaní právny zástupca žalobkyne na podanej žalobe trval. Uviedol, že vyhlásenie mimoriadnej splatnosti má svoje limity určené v § 565 Občianskeho zákonníka s tým, že sa môže využiť iba do splatnosti najbližšej splátky. Nie je zrejmé, pre nezaplatenie ktorej splátky pristúpila žalovaná k vyhláseniu splatnosti. Zmluva o úvere neobsahuje údaj o dobe trvania konečnej splatnosti celkových nákladov. Uviedol, že zmluva o úvere neobsahuje údaje o dobe trvania konečnej splatnosti, celkových nákladov, ktoré je povinný dlžník žalovanej týmto dôvodom zaplatiť. Zmluva o úvere je minimálne neplatná v časti, v ktorej sa žiada plnenie, ktoré tam uvedené nie je. Nadväzne na zmluvu o úvere považuje za neplatnú zmluvu zriadenie záložného práva. Poukázal na dôvod neplatnosti zmluvy o úvere, neurčitosť zmluvy a v tejto súvislosti na rozhodnutie Súdneho dvora C 26/2013. V čase podpisu zmluvy dlžník nemohol vedieť aký ekonomický dopad bude mať podpísanie zmluvy na jeho ekonomickú stránku. Reálne splácanie úveru malo byť do roku 2044. Zmluva o úvere je kombináciou medziúveru, stavebného úveru, pričom táto vzájomná previazanosť je veľmi ťažko pochopiteľná z textu zmluvy.

9. Žalobkyňa na pojednávaní na podanej žalobe trvala, súhlasila s vyjadrením právneho zástupcu. K zmluve o úvere uviedla, že spočiatku s dlžníkom plnili záväzky titulom zmluvy o úvere. Následne v dôsledku finančných problémov prestali úver splácať.

10. Zástupca žalovanej na pojednávaní so žalobou nesúhlasil, žiadal žalobu zamietnuť. Zmluvu o úvere považoval za platnú, táto obsahuje všetky náležitosti v zmysle § 497 a nasledujúce Obchodného zákonníka. V zmluve nie je uvedená celková doba splatnosti, nakoľko sa na ňu nevzťahuje zákon o spotrebiteľských úveroch. Dlžník Z. C. nesplnil úhradu splátky za mesiac jún 2016 aj napriek nasledujúcim dvom upomienkam. Po prvej upomienke žalobkyňa vykonala splátku, ale iba čiastočne vo výške 24,55 eur. Žalobkyňa meškala s úhradou minimálne jednej splátky viac ako tri mesiace, čiže boli splnené dôvody na vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru. Záložná zmluva obsahuje všetky obligatórne náležitosti: určenie zmluvných strán, vymedzenie zálohu, konkretizácia zabezpečenia pohľadávky, najväčšiu hodnotu istiny, v ktorej sa pohľadávka zabezpečuje do výšky 49.100,-- eur.

11. Súd prvej inštancie vo veci rozsudkom takto rozhodol:

Žalobu zamieťa.

Zrušuje neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Poprad sp. zn. 17C 49/2017 z 10.04.2018.

Priznáva žalovanej voči žalobkyňi právo náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

12. Proti rozsudku v zákonnej lehote podala odvolanie žalobkyňa. Odvolací súd uznesením zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie.

13. Pojednávania vo veci sa nezúčastnili žalobkyňa a žalovaná, u ktorých súd mal riadne vykázané doručenie predvolania na pojednávanie. Žalobkyňa neúčast' ospravedlnila, nežiadala pojednávanie odročiť. Žalovaná neúčast' ospravedlnila, žiadala pojednávať v jej neprítomnosti. V zmysle § 180 Civilného sporového poriadku súd pojednával v neprítomnosti žalobkyne a žalovanej.

14. Právny zástupca žalobkyne na podanej žalobe trval. Vzhľadom na rozhodnutie odvolacieho súdu poukázal na skutočnosť, že je dôvodné skúmanie obsahu samotnej úverovej zmluvy. Poukázal na rozhodnutie odvolacieho súdu, ktorý sa vyjadril, že neprijateľné zmluvné dojednanie predstavuje dojednanie o spôsobe určenia dlžného úroku s tým, že zmluva dovoľuje duplicitné úročenie tej istej istiny. Žalobkyňa v predmetnom byte býva, má iba predmetné bydlie, nemá možnosť zabezpečiť si iné bývanie. Má zrejme vedené exekučné konanie proti nej ako povinnej titulom záväzku vo vzťahu k žalovanej. Žalobkyňa pracuje v Tatravagónke a.s. na technickej pozícii, má stredoškolské vzdelanie.

15. Žalovaná v písomnom vyjadrení z 28.10.2019 uviedla, že zmluva o úvere č. 2906661306 je platným právnym úkonom, obsahuje podstatné náležitosti zmluvy o úvere v zmysle § 497 Obchodného zákonníka. Prípadná klauzula o nároku žalovanej na úrok po vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru nemôže predstavovať neprijateľnú zmluvnú podmienku, nakoľko uplatnený nárok veriteľa na zmluvný úrok za úver od poskytnutia peňažných prostriedkov až do ich reálneho vrátenia vyplýva priamo z Obchodného zákonníka. Zosplatenie úveru zároveň nepredstavuje sankčný mechanizmus. Zosplatenie je výslovným právom na ochranu veriteľa v prípade ak si dlžníci neplnia povinnosti riadne a včas a je zjavné, že veriteľ sa nemôže domôcť svojho plnenia. Splatnosťou úveru nezaniká povinnosť dlžníka vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky a zaplatiť úroky, menia sa len podmienky, za ktorých je dlžník povinný uvedenú povinnosť splniť. Od mimoriadneho zosplatenia úveru od 13.02.2017 k dnešnému dňu žalobkyňa poukázala celkovo v prospech pohľadávky zo zmluvy o úvere úhrady v celkovej výške 500,-- eur. Celková výška pohľadávky pritom k dnešnému dňu 28.10.2019 predstavuje 63.483,50 eur.

16. Súd vo veci vykonal dokazovanie: výsluchom právneho zástupcu žalobkyne, žalobkyne, zástupcu žalovanej, listinnými dôkazmi: zmluvou o úvere č. 2906661103, dodatkom č. 1 k zmluve o úvere, zmluvou o zriadení záložného práva z 31.10.2014, listom vlastníctva č. XXXX, oznámením o vyhlásení mimoriadnej splatnosti, výpisom z účtu zosplateného medziúveru, všeobecnými poisťovacími podmienkami pre životné poistenie a ostatnými listinnými dôkazmi, ktoré tvoria súčasť spisu, z vykonania ktorých súd zistil skutkový stav:

17. Z listu vlastníctva č. XXXX vedeného na Okresnom úrade odbor katastrálny Poprad súd zistil, že výlučný vlastník nehnuteľnosti pozemku parcela reg. L. parc. č. XXXX/XXX o výmere 689 m² v spoluvlastníckom podiele 6812/429448 a bytu č. XX nachádzajúcom sa na 5. poschodí vo vchode č. X je v podiele 2/3-tiny žalobkyňa a v podiele 1/3-ina Z. C., nar. XX.XX.XXXX. Taktiež sú podieloví spoluvlastníci podielu priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele k pozemku vo výške 6812/429448.

18. Dňa 31.10.2014 Z. C. a žalovaná uzatvorili zmluvu o úvere č. 2906661103, na základe ktorej bol poskytnutý dlžníkovi medziúver vo výške 49.100,-- eur s tým, že po splnení všetkých zmluvných podmienok sa medziúver zúčtuje bez osobitnej dohody s nasporenou sumou na účte stavebného sporenia, čím sa medziúver zmení na stavebný úver pod č. 2906661103 vo výške cca 29.034,55 eur. Úroková sadzba medziúveru bola dohodnutá vo výške 3,99 % p. a., výška mesačnej splátky úroku z medziúveru 163,26 eur. Počet mesačných splátok, ktoré je potrebné uskutočniť na splnenie podmienky pridelenia cieľovej sumy je 223. V čl. X bod 10.1 zmluvy je dohodnuté, že veriteľ má právo vyhlásiť mimoriadnu splatnosť celého zostatku úveru s príslušenstvom pre dohodnutú lehotu splatnosti, t. j. veriteľ má právo požadovať zaplatenie celého zostatku úveru a príslušenstva a dlžník je povinný celý zostatok úveru s príslušenstvom zaplatiť.

19. Dňa 31.10.2014 bola uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok. Ako záložný veriteľ vystupuje žalovaná a záložcovia Z. C., nar. XX.XX.XXXX a žalobkyňa. Predmetom zmluvy o zriadení záložného práva je nehnuteľnosť a to byt č. XX na 5. poschodí vo vchode č. X v bytovom dome blok D. na ulici Ú.-X. v S. s podielom priestoru 6812/429448. Výška úveru poskytnutého veriteľom predstavuje sumu 49.100,-- eur a táto istá suma je súčasne zmluvnými stranami považovaná za najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa pohľadávka záložného veriteľa zabezpečuje.

20. V konaní žalovaná predložila prehľad splátok úveru zo strany dlžníka. Podľa tvrdenia žalovanej dlžník bol v omeškani s plnením splátky za mesiac jún 2016. Následne listom z 13.02.2017 žalovaná oznámila vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru a žiadala dlžníka o vrátenie dlžnej sumy vrátane príslušenstva, spolu vo výške 50.675,72 eur. Oznámenie prevzal dlžník Z. C. 17.02.2017 a žalobkyňa 22.02.2017.

21. Podľa § 497 Obchodného zákonníka, zmluvou o úvere sa zaväzuje veriteľ, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky.

22. Podľa § 7 ods. 3 zákona 310/1992 Zb. o stavebnom sporení účinného k 31.10.2014, Zmluva o stavebnom úvere musí obsahovať

- a) identifikačné údaje o stavebnej sporiteľni a o stavebnom sporiteľovi najmenej v rozsahu údajov ustanovenom osobitnými predpismi, <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/310/20130610.html>>
- b) úrokovú sadzbu stavebného úveru,
- c) podmienky poskytnutia a splácania stavebného úveru,
- d) spôsob zabezpečenia pohľadávok zo stavebného úveru,
- e) podmienky, za ktorých možno vykonať prevod práv a povinností zo zmluvy o stavebnom úvere,
- f) podmienky, za ktorých možno odstúpiť od zmluvy o stavebnom úvere.

23. Podľa § 1 ods. 3 písm. b) zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov účinného k 31.10.2014 Spotrebiteľským úverom nie je úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti.

24. Podľa § 1 ods. 2 Obchodného zákonníka, právne vzťahy uvedené v odseku 1 sa spravujú ustanoveniami tohto zákona. Ak niektoré otázky nemožno riešiť podľa týchto ustanovení, riešia sa podľa predpisov občianskeho práva. Ak ich nemožno riešiť ani podľa týchto predpisov, posúdia sa podľa obchodných zvyklostí, a ak ich niet, podľa zásad, na ktorých spočíva tento zákon.

25. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

26. Podľa § 151b ods. 1 Občianskeho zákonníka, záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

27. Podľa § 151b ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh.

28. Podľa § 151b ods. 3 Občianskeho zákonníka, 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.

29. Podľa čl. X bod 10.1. zmluvy o úvere č. 2906661-1-03, veriteľ má právo vyhlásiť mimoriadnu splatnosť celého zostatku úveru s príslušenstvom pred dohodnutou lehotou splatnosti, t. j. veriteľ má právo požadovať zaplatenie celého zostatku úveru s príslušenstvom a dlžník je povinný celý zostatok úveru s príslušenstvom zaplatiť aj pred dňom konečnej splatnosti úveru, predovšetkým v prípade ak je dlžník v omeškaní s platením čo i len jednej splátky stavebného úveru, resp. úrokov z medziúveru po dobu dlhšiu ako tri mesiace alebo je v omeškaní s platením čo i len jedného vkladu na účet zmluvy o stavebnom sporení po dobu dlhšiu ako tri mesiace.

30. Žalobkyňa sa po zmene žalobného petitu v konaní domáhala, aby súd žalovanej uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v k. ú. S., ide o žalobu podanú podľa § 137 písm. a) Civilného sporového poriadku a určenia neplatnosti záložnej zmluvy. Vo vzťahu k druhému žalobnému petitu (o určenie neplatnosti záložnej zmluvy), takýto žalobný petít podľa § 137 písm. d) civilného sporového poriadku je prípustný iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu. Žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý z osobitného predpisu nevyplýva je potrebné považovať za vadný. Vzhľadom na znenie prvého žalobného petitu pri posúdení dôvodnosti ktorého sa prejudiciálne rieši platnosť záložnej zmluvy, nebolo potrebné žalobkyňu vyzývať na odstránenie vady žaloby v časti druhý žalobný petitu.

31. Vykonaným dokazovaním prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany v súlade s právnym názorom odvolacieho súdu súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná a je dôvodné uloženie povinnosti žalovanému zdržať sa výkonu záložného práva.

32. Dňa 31.10.2014 Z. C. a žalovaná uzatvorili zmluvu o úvere č. 2906661103, na základe ktorej bol poskytnutý dlžníkovi medziúver vo výške 49.100,-- eur s tým, že po splnení všetkých zmluvných podmienok sa medziúver zúčtuje bez osobitnej dohody s nasporenou sumou na účte stavebného sporenia, čím sa medziúver zmení na stavebný úver pod č. 2906661103 vo výške cca 29.034,55 eur. Úroková sadzba medziúveru bola dohodnutá vo výške 3,99 % p. a., výška mesačnej splátky úroku z medziúveru 163,26 eur. Počet mesačných splátok, ktoré je potrebné uskutočniť na splnenie podmienky pridelenia cieľovej sumy je 223. V čl. X bod 10.1 zmluvy je dohodnuté, že veriteľ má právo vyhlásiť mimoriadnu splatnosť celého zostatku úveru s príslušenstvom pre dohodnutú lehotu splatnosti, t. j. veriteľ má právo požadovať zaplatenie celého zostatku úveru a príslušenstva a dlžník je povinný celý zostatok úveru s príslušenstvom zaplatiť.

33. Dňa 31.10.2014 bola uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok. Ako záložný veriteľ vystupuje žalovaná a záložcovia Z. C., nar. XX.XX.XXXX a žalobkyňa. Predmetom zmluvy o zriadení záložného práva je nehnuteľnosť a to byt č. XX na 5. poschodí vo vchode č. X v bytovom dome blok D. na ulici Ú.-X. v S. s podielom priestoru 6812/429448. Výška úveru poskytnutého veriteľom predstavuje sumu 49.100,-- eur a táto istá suma je súčasne zmluvnými stranami považovaná za najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa pohľadávka záložného veriteľa zabezpečuje.

34. V konaní žalovaná predložila prehľad splátok úveru zo strany dlžníka. Podľa tvrdenia žalovanej dlžník bol v omeškaní s plnením splátky za mesiac jún 2016. Následne listom z 13.02.2017 žalovaná oznámila vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru a žiadala dlžníka o vrátenie dlžnej sumy vrátane príslušenstva, spolu vo výške 50.675,72 eur. Oznámenie prevzal dlžník Z. C. 17.02.2017 a žalobkyňa 22.02.2017.

35. Pri posudzovaní charakteru zmluvy o mimoriadnom medziúvere stavebnom úvere súd dospel k názoru, že zmluva má spotrebiteľský charakter. Je nepochybné, že ide o typizovanú spotrebiteľskú zmluvu. Základnou črtou takejto zmluvy je to, že je pre spotrebiteľa vopred pripravená a nie je vytvorený priestor na dojednávanie obsahu zmluvy alebo jej zmeny. Samotná zmluva je spísaná na formulári a prílohou sú zvyčajne všeobecné obchodné podmienky. Tieto dokumenty žalobkyňa nemohla ovplyvniť. Z toho dôvodu je v prvom rade na daný právny vzťah zo spotrebiteľskej zmluvy uzatvorenej medzi dodávateľom a spotrebiteľom nutné aplikovať spotrebiteľské právne normy, ktoré sú pre spotrebiteľa výhodnejšie. Zmluvné podmienky upravené v spotrebiteľskej zmluve sa nemôžu odchyliť od úpravy upravenej v Občianskom zákonníku v neprospech spotrebiteľa. V neprospech spotrebiteľa teda nie je možné dohodnúť podmienky vyplývajúce z ustanovení Obchodného zákonníka, ak ustanovenia Občianskeho zákonníka sú pre spotrebiteľa výhodnejšie. Úverový vzťah je preto potrebné posúdiť vo svetle cieľov smernice Rady 93/13 EHS. Nejedná sa pritom o spotrebiteľský úver podľa zákona č. 258/2001 Z. z. o spotrebiteľských úveroch s prihliadnutím k ust. § 1 uvedeného zákona. To však nič nemení na tom, že pre posúdenie daného vzťahu je potrebné prihliadnúť k ust. § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Jedná sa o ustanovenie *lex specialis* s dopadom na všetky spotrebiteľské zmluvy vrátane úverov.

36. V danom prípade žalovaná dňa 13.02.2017 vyhlásila mimoriadnu splatnosť úveru. Za daných okolností v prípade typizovanej zmluvy, ktorej obsah spotrebiteľ nemohol ovplyvniť, je potrebné ustanovenia zmluvy v rozpore so záujmom spotrebiteľa odvodzovať za neprijateľné, v rozpore so záujmom spotrebiteľa a teda neprijateľné zmluvné dojednanie. Možno jednoznačne konštatovať (na uvedené poukázal súd v rozsudku z 24.08.2018), že z obsahu zmluvy nevyplýva doba platnosti úveru a celková odplata úveru. Keďže ide o spotrebiteľský vzťah, obsah zmluvy nemôže byť v rozpore so záujmami spotrebiteľa.

37. Typickým prostriedkom právnej ochrany proti neprijateľnej zmluvnej podmienke v spotrebiteľskej zmluve je žaloba o zdržanie sa neprijateľnej zmluvnej podmienky prípadne žaloba o neplatnosť neprijateľnej podmienky. Pri vykonávaní súdnej kontroly zmluvných podmienok, a teda aj podmienky o možnosti vykonať dobrovoľnú dražbu, sa majú zohľadniť okrem iného aj ďalšie zmluvné podmienky (čl.4ods.1 smernice Rady 93/13 ES o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách „cit.,, Článok 4 1. Bez toho, aby boli dotknuté ustanovenia článku 7, nekalosť zmluvných podmienok sa hodnotí so zreteľom na povahu tovaru alebo služieb, na ktoré bola zmluva uzatvorená a na všetky okolnosti súvisiace s uzatvorením zmluvy, v dobe uzatvorenia zmluvy a na všetky ostatné podmienky zmluvy alebo na inú zmluvu, od ktorej závisí“. Zo žiadneho ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. nevyplýva taká povinnosť záložnému veriteľovi, aby jej splnením mohlo byť garantované, že nevymôže (tvz. mimosúdne) aj plnenie z neprijateľnej podmienky. Napríklad niet povinnosti veriteľa špecifikovať pohľadávku, a tak dostatočne transparentne garantovať, že sa dražba „nedotkne“ plnenia z neprijateľnej zmluvnej podmienky. Vo veci stavebnej sporiteľne už súdny v minulosti právoplatne rozhodli, že: Dohodnuté úroky ako cena úverovej služby sú opodstatnené len počas trvania úverovej služby a po splatnosti vzniká nárok na úroky z omeškania a že klauzula o ich platení v rozpore s týmto pravidlom je absolútne neplatná, viď. rozhodnutia KS v Prešove z 16.2.2017 č.k. 19Co4/2017-67, uznesenie NS SR sp.zn. 4 Obo 143/98, rozsudok KS v Trnave sp. zn. 25Co 400/2014 zo dňa 29.7.2015, uznesenie Ústavného súdu SR IV.ÚS 476/2012-14 zo dňa 18.9.2012, rozsudok KS v Trenčíne č.k. 5Co 407/2016-129 zo dňa 22.2.2017, rozsudok KS v Banskej Bystrici sp.zn. 16Co 1006/2015 zo dňa 23.2.2017, príspevok na <http://www.najpravo.sk/judikatura/obcianske-pravo/spotrebiteleske-zmluvy/priznanie-urokov-z-uveru-len-do-zosplatnenia-istiny.html> a ii.

Ak niet právnej istoty a riziko vymoženía plnenia z neprijateľnej zmluvnej podmienky nebolo odstránené, potom klauzula o dobrovoľnej dražbe je práve tým nebezpečným mechanizmom, ktorý takéto plnenie umožní vykonať a urobiť to podnikatelia bez súdneho procesu. Niet povinnosti špecifikovať pohľadávku v zmluve s dražobnou spoločnosťou a tá nie je oprávnená ani preskúmať zložky pohľadávky alebo jej opodstatnenie a tak niet ani žiadneho obligatórneho mechanizmu na zabránenie vymoženía plnenia z nečestnej klauzuly. Dražobník napríklad nemá žiadnu povinnosť vyžadovať špecifikáciu pohľadávky, ktorej vymoženie sleduje uskutočnením dobrovoľnej dražby. Tak existuje nezanedbateľné nebezpečenstvo netransparentného výkonu záložného práva. Výpisy z účtov odstúpených medziúverov vyčísľujúce dlžnú sumu aj po odstúpení od zmluvy pri započítaní tak dohodnutých úrokov, ako aj úrokov z omeškania /čl.111-115 spisu/ nijako nenasvedčuje tomu, že by stavebná sporiteľňa vytvorila právny stav, ktorý by dával istotu, že plnenie zo zakázanej klauzuly nevymôže voči žalobcom a to práve z predaja založených bytov bez súdnej kontroly. Ochranným mechanizmom pred vymožením

nečestného plnenia je žaloba o zdržanie sa výkonu záložného práva a toto trvá, až kým podnikateľ nevytvorí stav istoty, že nevymôže plnenie z nečestnej zmluvnej podmienky napr. vzdaním sa práva z nečestnej klauzuly. Preto je úplne legitímne považovať za neprijateľnú nielen zmluvnú podmienku o neprijateľnom plnení, ale aj podmienku, ktorá za nedostatočne transparentných podmienok takéto plnenie umožní vymôcť. A tou podmienkou je práve klauzula o spôsobe mimosúdneho procesu výkonu záložného práva hoci in abstracto tento inštitút môže v právnom poriadku obstáť (rozsudok SD-34/12). Preto, ak veriteľ neodstránil stav neistoty, ktorý vyplýva zo zmluvnej podmienky umožňujúcej dosiahnutie nečestného plnenia, potom je vo svetle čl. 4 smernice neprijateľnou aj samotná zmluvná podmienka priamo umožňujúca dosiahnutie takéhoto v demokratickej spoločnosti neželateľného výsledku. Za daného stavu by byty na dobrovoľnej dražbe boli predané aj na uspokojenie zakázaného plnenia (§53a OZ). Takýto výsledok nesledoval ani Súdny dvor vo veci E. C- 34/12 ani Ústavný súd vo veci PI ÚS 23/2014. Kým pri spôsobe výkonu záložného práva podľa a/ ide o súdne konanie, v ktorom je povinná ex offa súdna kontrola zmluvných podmienok, tak pri spôsobe podľa b/ takejto kontroly niet a ide o proces bez obligatórnej preventívnej kontroly zmluvných podmienok. Otázka, či pohľadávka existuje a v akej výške je spravidla na posúdení podnikateľov. Súdne konanie pred vykonaním dobrovoľnej dražby (ex ante) je preto akýmsi fakultatívnym filtrom vykonania dražby s cieľom garantovať minimálnu súdnu ochranu, akej by sa dostalo v konaní podľa písmena a/ (v konaní podľa druhej časti CSP, predtým podľa tretej časti O.s.p.). Za osobitne dôležité pritom treba uviesť a čo sa v aplikačnej praxi nie ojedinelé podceňuje, že unijné právo predpokladá ochranu už pri hrozbe vzniku ujmy; teda nie až keď ujma vznikne (6Co/111/2015 4).). Preto súd možnosť výkonu záložného práva na dobrovoľnej dražbe v zmluvách o zriadení záložného práva posúdil ako neprijateľné zmluvné podmienky a v tejto časti zmluvu o zriadení záložného práva určil za neplatnú.

38. Je potrebné poukázať na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL ÚS 23/13 v spojení s rozsudkom Súdneho dvora EU c-34/13 zosumarizovali princípy, na ktorých základe treba posudzovať existenciu podmienok na vykonanie mimosúdnej dražby a to princíp proporcionality, primeranosti a iné.

39. V súlade s právnym názorom odvolacieho súdu je otázka intenzity porušovania práv spotrebiteľa ako preventívne opatrenie súdu pred vykonaním dobrovoľnej dražby. Nemožno súhlasiť s názorom, že na vydraženie akejkoľvek nehnuteľnosti postačuje dlh v akejkoľvek výške a bez ohľadu na povahu draženej veci. Ochranným mechanizmom pred vymožením prípadného nečestného plnenia je žaloba o zdržanie sa výkonu záložného práva a toto trvá až do času kým podnikateľ nevytvorí stav istoty, že nevymôže plnenie z nečestnej zmluvnej podmienky.

40. Preto je legitímne považovať za neprijateľnú nielen zmluvnú podmienku o neprijateľnom plnení, ale aj podmienku, ktorá za nedostatočne transparentných podmienok takéto plnenie umožní vymôcť. Tou podmienkou je práve klauzula o spôsobe mimosúdneho procesu výkonu záložného práva. Preto, ak veriteľ neodstránil stav neistoty, ktorý vyplýva zo zmluvnej podmienky umožňujúcej dosiahnutie nečestného plnenia, potom je vo svetle čl. 4 Smernice neprijateľnou aj zmluvná podmienka priamo umožňujúca dosiahnutie takéhoto neželateľného výsledku.

41. Za významnú pre právne posúdenie veci vo svetle právneho názoru odvolacieho súdu berúc na zreteľ európsku judikatúru, súd považuje právo na obydlie žalobkyne za prioritné.

42. V danom prípade nenastal stav ultima ratio na predaj bytu žalobkyne bez súdneho procesu na dobrovoľnej dražbe. Veriteľ sa mohol domáhať výkonu iného primeranejšieho spôsobu výkonu záložného práva v súlade s rozhodnutím Ústavného súdu Slovenskej republiky PL ÚS 23/2014. V konaní výsluchom právneho zástupcu žalobkyne bolo preukázané, že žalobkyňa v predmetnej nehnuteľnosti býva. Vzhľadom na zamestnanie žalobkyne, jej príjem, žalobkyňa nemá možnosť inak viesť bytovú otázku. Predajom bytu žalobkyne by došlo k vážnemu zásahu do práva na obydlie žalobkyne, t. j. k porušeniu ústavného práva na obydlie. Záložné právo bolo možné realizovať aj súdnou cestou. Výkon práva veriteľa ultima ratio dobrovoľnou dražbou nie je prato jediným riešením zabezpečujúcim veriteľovi právo na domoženie sa svojej pohľadávky.

43. Na základe uvedených skutočností v súlade s citovanou právnou úpravou rešpektujúc právny názor odvolacieho súdu, súd rozhodol tak, ako je uvedené v enunciate rozsudku.

44. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, žalobcovi ako úspešnej strane sporu priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške trov konania súd rozhodne uznesením po právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na tunajšom súde. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

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 vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.