

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/79/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8718202770
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8718202770.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Daniely Babinovej a JUDr. Martina Barana, v právnej veci žalobcov v W., zastúpených JUDr. Ladislavom Riedlom, advokátom so sídlom v Prešove, Konštantínova 3308/6, proti žalovaným v 1. rade Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., so sídlom Bratislava, Bajkalská 30, IČO: 31 335 004, v 2. rade Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o., so sídlom Košice, Masarykova 21, IČO: 36 583 936, zastúpený spoločnosťou OPENSerVICES Legal s. r. o., so sídlom Košice - mestská časť Juh, Južná trieda 74, v 3. rade T., o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby s prísl., o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Poprad zo dňa 14.1.2019 č.k. 20C/25/2018 - 127 jednohlasne

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a určil, že žalovaní v 1., 2. a 3.rade majú voči žalobcom v 1.a 2.rade právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorých súd rozhodne samostatným uznesením.

2. Súd prvej inštancie vec posúdil v zmysle predpokladov zákona č. 527/2002 Z.z., § 151j a nasl. Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žaloba žalobcov dôvodná nie je. Uviedol, že v konaní o neplatnosť dražby nehnuteľnosti je potrebné preskúmať, či pri predaji draženej nehnuteľnosti boli dodržané ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobcovia namietali neplatnosť dražby z dôvodu, že pohľadávka žalovaného v 1. rade nebola splatná, a teda navrhovateľ dražby nemohol vôbec dražbu vykonať. Súd prvej inštancie zistil, že žalobcovia podali žalobu včas, v lehote určenej § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Mal za preukázané, že predmetom dražby boli nehnuteľnosti žalobcov, ktoré boli zaťažené záložným právom v prospech žalovaného v 1. rade. Záložné právo vzniklo na základe zmluvy o zriadení záložného práva, ktorou bola zabezpečená pohľadávka žalovaného v 1. rade vzniknutá zo zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere. Súd nezistil v postupe pri vykonaní dražby žiadne porušenie ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, resp. Občianskeho zákonníka, ktoré by mali za následok neplatnosť dražby. Nestotožnil sa s námietkou žalobcov, že zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere je neplatná. Ide o štandardnú zmluvu uzatváranú žalovaným v 1. rade, u ktorej nebolo zistené, že by narušala ochranu žalobcov ako spotrebiteľov. Žalobcovia sami ani zmluvy k dispozícii nemali a odôvodnenie žaloby vychádza zrejme aj z nedostatku podkladov. Žalobcovia žalovaného v 1. rade žiadali o kópie dokladov, avšak na výzvu na úhradu hotových výdavkov nereagovali. Súd prvej inštancie zistil, že žalovaný v 1.rade bol oprávnený podať návrh na vykonanie dražby a tento návrh obsahuje predpoklady § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Žiadne ustanovenie zákona o dobrovoľných dražbách nestanovuje dražobníkovi ani navrhovateľovi dražby povinnosť predložiť zmluvu o vykonaní dražby vlastníkovi predmetu dražby. Ak sa žalobcovia domnievajú, že im bola niektorým zo žalovaných spôsobená škoda, majú možnosť sa domáhať jej náhrady, nie však neplatnosti dražby. Čo sa týka námietky, že žalovaný v 1. rade nebol oprávnený vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru, súd prvej inštancie poukazuje na to, že žalovaný v 1. rade žalobcov

opakovane upozorňoval na to, že na účet, z ktorého mali byť splátky úveru a stavebného sporenia hradené je vedená exekúcia a vkladané prostriedky boli súdnym exekútorom použité na úhradu iných záväzkov žalobcov. Ak žalobcovia túto skutočnosť ignorovali a nezabezpečili riadne hradenie splátok a vkladov, zo žiadnych okolností nemožno toto kvalifikovať ako dôvod nemožnosti vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru. Žalobcovia tým, že v dôsledku exekúcie znemožnili riadne hradenie splátok, sami zavinili vlastné omeškanie. Žalovaný v 1. rade tak postupoval správne, ak vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru a následne realizoval záložné právo. V priebehu konania tak nebol zistený žiaden dôvod, pre ktorý by úverová zmluva či záložná zmluva nebola platná a nebolo zistené ani žiadne porušenie ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Súd prvej inštancie preto žalobu zamietol a o trovách konania strán sporu rozhodol podľa § 255 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku podali včas odvolanie žalobcovia, ktorí navrhli rozsudok zrušiť a vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Odvolanie odôvodňujú nesprávnymi skutkovými zisteniami, ku ktorým dospel súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov, a tým, že rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Súd sa nedostatočne vyporiadal s dôvodmi, ktoré boli prednesené na preukázanie opodstatnenosti žaloby. Odôvodnenie rozhodnutia nedáva odpovede na to, prečo súd nepovažuje ich argumentáciu o neplatnosti úkonu zosplatnenia úveru za udržateľnú, dostatočne sa nevyporiadal s neurčitou úverovou zmluvou a atribútom výkonu záložného práva ako ultima ratio. Zosplatnenie úveru žalovaným v 1. rade je podľa žalobcov neúčinné. Dôvod, ktorý v danej veci nastal, zodpovedá čl. VII. ods. 2 písm. c) zmluvy, a teda, že veriteľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak začne exekučné konanie na akýkoľvek majetok účastníka úverového vzťahu. Odstúpením od zmluvy sa táto od začiatku zrušuje, a to vrátane zmluvy záložnej, čím by zaniklo oprávnenie žalovaného v 1. rade vykonať záložné právo. Žalobcovia rozumejú tomu, že zmluva o medziúvere a stavebnom úvere nespádajú pod režim zákona č. 129/2010, ale sú presvedčení, že ak zmluva neobsahuje dobu splatnosti ani celkovú odplatu za úver, žalobcovia ako dlžníci pri uzatváraní zmluvy neboli schopní posúdiť ekonomické dopady na ich majetok, ktoré z uzatvorenej zmluvy vyplývajú. Ďalej tvrdia, že aj keby nebola zmluva o medziúvere a stavebnom úvere posúdená ako neplatná, preukázateľne by sa výkon záložného práva viedol na vymoženie plnení, na ktoré veriteľovi nevzniklo právo, pretože v zmluve neuviedol, čo mal.

4. Žalovaný v 1. rade navrhol rozsudok potvrdiť ako vecne správny. Upriamuje pozornosť na to, že v danom prípade išlo o vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru podľa § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka v spojení s § 565 Občianskeho zákonníka a nie o odstúpenie od zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, ako to uvádzajú žalobcovia. Žalovaný v 1. rade tvrdí, že na vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru boli splnené všetky zákonom stanovené požiadavky. Žalobcovia len tendenčne opísali skutočnosti ohľadom mimoriadneho zosplatnenia dlhu zo zmluvy, ale nepreukázali neoprávnenosť neúčinnosť zosplatnenia úveru. Aj po vyhlásení mimoriadnej splatnosti žalovaný v 1. rade poskytol žalobcom všetku možnú súčinnosť za účelom obnovenia platobnej disciplíny, k čomu však nedošlo. Znalecký posudok vyhotovil nezávislý znalec a suma určená znaleckým posudkom vo všeobecnosti nie je konečná suma, za ktorú sa nehnuteľnosti vydražia. Vo vzťahu k ohodnoteniu predmetu dobrovoľnej dražby a žiadosti vykonať nový znalecký posudok iným znalcom, žalobcovia svoje právo nevyužili a námietky nevzniesli. Žalovaný v 1. rade má za to, že celý dražobný proces bol v súlade s ustanoveniami zákona o dobrovoľných dražbách.

5. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok v zmysle zásad vyjadrených v § 379 a nasl. zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) spolu s konaním, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že nie sú dané podmienky pre potvrdenie ani pre zmenu preskúmaného rozhodnutia, ktoré je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov a zároveň súd prvej inštancie sa nevyporiadal so všetkými okolnosťami podstatnými pre správne rozhodnutie o veci.

6. Ako je zrejmé z obsahu spisu medzi žalobcami v 1. a 2. rade a žalovaným v 1. rade bola dňa 28.5.2012 uzatvorená zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, ktorá nepochybne má charakter zmluvy spotrebiteľskej. Táto zmluva má formulárovú podobu, kde žalovaný v 1. rade vystupoval v postavení dodávateľa, pretože pri uzatváraní spotrebiteľskej zmluvy konal v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

7. 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 a tieto dokumenty žalobcovia ovplyvniť nemohli. Z toho dôvodu je potrebné na právny vzťah zo spotrebiteľskej zmluvy uzatvorenej medzi dodávateľom a spotrebiteľom nutne aplikovať spotrebiteľské právne normy, ktoré sú pre spotrebiteľa výhodnejšie. Zmluvné podmienky upravené v spotrebiteľskej zmluve sa nemôžu odchýliť od úpravy upravenej v Občianskom zákonníku v neprospech spotrebiteľa. V neprospech spotrebiteľa teda nie je možné dohodnúť podmienky plynúce 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. 129/2010 Z.z. s príhľadnutím k ust. 1 citovaného zákona, to však nič nemení na tom, že pre posúdenie daného právneho vzťahu je potrebné prihliadnuť k ust. § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka.

8. Je ďalej zrejmé, že listom z 19.5.2017 žalovaný v 1.rade oznámil žalobcom vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru z dôvodu porušenia ich povinnosti splácať úver riadne a včas, keďže sú v omeškanií s platením vkladov na účet Zmluvy o stavebnom sporení po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, čím podľa jeho názoru boli naplnené skutočnosti v zmysle zmluvy o úvere, resp. VPSS na vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru. Následne žalovaný v 1.rade pristúpil k samotnému výkonu záložného práva uskutočnením predaja nehnuteľností založených v jeho prospech formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

9. Právo na spravodlivý proces okrem iného zahŕňa aj právo strany sporu na presvedčivé odôvodnenie rozsudku, ale aj právo, aby v obdobných otázkach súdy rozhodovali rovnako, prípadne sa vyrovnali s odklonom od názoru iného súdu na rovnakú právnu otázku.

10. Je v tejto súvislosti zrejmé, že vo veci žalovaného v 1.rade už súdy 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 (do pozornosti napr. rozsudok KS Prešov sp. zn. 19Co/4/2017).

11. Rovnako sa právoplatne rozhodlo zo strany všeobecných súdov vo veciach dobrovoľných dražieb aj o nevyhnutnosti posúdenia právnej otázky proporcionality dobrovoľnej dražby za stavu, že sa vec týka obydľia a chránených osôb, ak záložné právo možno vykonať aj v súdnom konaní.

12. Súdy v minulosti už nepriznali plnenie zo zmluvnej podmienky ukladajúcej povinnosť platiť úroky popri úrokoch z omeškania (úroky po splatnosti). Predmetná úverová zmluva obsahuje takúto klauzulu (čl. VI. zmluvy) a z rozhodnutia súdu prvej inštancie nevyplýva, ako sa s touto okolnosťou vypořiadal. Pre každého veriteľa pohľadávky, ktorá má vlastnosť, že je finančná platí, že úroky počas omeškania sú limitované (k limitu pozri napr. Nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. v spojení so zákonným pravidlom určeným v § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

13. Výkon záložného práva možno vo všeobecnosti podľa § 151j ods.1 Občianskeho zákonníka uskutočniť :

- a) súdnou cestou podľa osobitného zákona (žalobou na plnenie s následnou exekúciou s výhodou záložného veriteľa),
- b) mimosúdnou cestou, dobrovoľnou dražbou podľa zákona č.527/2002 Z.z. zákona o dobrovoľných dražbách,
- c) spôsobom určeným v zmluve.

14. Kým pri spôsobe výkonu záložného práva podľa písm. a) ide o súdne konanie, v ktorom je povinná ex offo súdna kontrola zmluvných podmienok, tak pri výkone záložného práva dobrovoľnou dražbou 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 (do pozornosti uznesenie KS Prešov sp. zn. 6Co/111/2015).

15. Súdne konanie pred vykonaním dobrovoľnej dražby je teda akýmsi fakultatívnym filtrom vykonania dražby s cieľom garantovať minimálnu súdnu ochranu, akej by sa dostalo v konaní podľa písm. a) (v konaní podľa druhej časti CSP, predtým podľa tretej časti Osp.). Za osobitne dôležité je potrebné

zdôrazniť, čo sa v aplikačnej praxi nie ojedinelé podceňuje, že unijné právo predpokladá ochranu už pri hrozbe vzniku ujmy, teda nie až keď ujma vznikne.

16. Zo žiadneho ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. nevyplýva taká povinnosť záložnému veriteľovi, aby jej splnením mohlo byť garantované, že nevymôže (tzv. 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.

17. Ďalšou právnou otázkou je otázka intenzity porušovania práv spotrebiteľa na 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. 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.

18. Poukazujúc na obsah preskúmaného rozhodnutia je potrebné konštatovať, že úverová zmluva, na základe ktorej žalovaný v 1.rade vykonal záložné právo, nebola doposiaľ podrobená súdnej kontrole zmluvných podmienok a súd prvej inštancie nevyhodnotil opodstatnenosť námietok žalobcov v súvislosti s oprávnením žalovaného v 1.rade okamžite zosplatniť úver.

19. V tejto súvislosti je potrebné poukázať na ust. § 565 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak ide o plnenie v splátkach, môže veriteľ žiadať o zaplatenie celej pohľadávky pre nespĺnenie niektorej splátky, len ak to bolo dohodnuté alebo v rozhodnutí určené. Toto právo však môže veriteľ použiť najneskôr do splatnosti najbližšie nasledujúcej splátky.

20. Podľa § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, ak ide o plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sa má vykonať v splátkach, môže dodávateľ uplatniť právo podľa § 565 najskôr po uplynutí 3 mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva.

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

22. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

23. Súd prvej inštancie sa bližšie nezaoberal skúmaním podmienok, na základe ktorých žalovaný v 1.rade vyhlásil mimoriadnu splatnosť predmetného úveru. V tejto súvislosti je potrebné posúdiť splnenie podmienok predpokladaných citovaným ustanovením § 565 OZ v spojení s § 53 ods. 9 OZ, a to aj pokiaľ ide o určitosť takéhoto právneho úkonu. Je nutné, aby z právneho úkonu zosplatnenia bolo zrejmé, s ktorou splátkou, resp. splátkami bol dlžník v omeškaní a ako dlho bol v omeškaní.

24. Argumenty o význame preventívnej ex ante súdnej kontroly, o chránenom zálohu, o chránených osobách, o proporcionalite, o komparácii dobrovoľnej dražby s núteným výkonom záložného práva, ktoré adresuje či už Ústavný súd SR alebo Súdny dvor EÚ majú zásadný význam pre aplikačnú prax.

25. Vydaním nepreskúmateľného rozhodnutia sa strane sporu odníma možnosť v odvolacom konaní riadne brániť svoje práva a oprávnené záujmy, nakoľko je problematické zaujímať stanoviská k nezrozumiteľnému alebo nedostatočne zdôvodnenému rozhodnutiu.

26. Keďže nedostatočné zdôvodnenie rozhodnutia je potrebné hodnotiť ako nesprávny procesný postup súdu, ktorým bolo znemožnené žalobcom, aby uskutočnili im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, odvolací súd postupom plynúcim z § 389 ods. 1 písm. b) CSP napadnutý rozsudok v celom rozsahu zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, tak ako to určuje § 391 ods. 1 CSP.

27. V ďalšom konaní bude úlohou súdu prvej inštancie podrobiť úverovú zmluvu, na základe ktorej žalovaný v 1.rade pristúpil k výkonu záložného práva, súdnej kontrole zmluvných podmienok, a to predovšetkým pokiaľ ide o nároky plynúce z čl. VI. zmluvy a námietky žalobcov v súvislosti s neplatným okamžitým zosplatnením úveru, keďže jeho závery sú v tomto smere všeobecné a nekonkrétne. Súd prvej inštancie sa musí vyrovnáť aj s predajom nehnuteľnosti ako s obydliím žalobcov, keď pre porovnanie záložné právo bolo možné vykonať aj súdnou cestou pri zachovaní záložného práva pri narastaní úrokov z omeškania, no pri možnosti splátok tak v základnou, ako aj exekučnom konaní. V závislosti od týchto zistení bude možné o veci opätovne rozhodnúť tak, aby vydané rozhodnutie zodpovedalo kritériám určeným v § 220 ods. 2 CSP.

28. V novom rozhodnutí o veci rozhodne súd prvej inštancie aj o trovách tohto odvolacieho konania.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 CSP).

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 CSP).

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 CSP).