

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 18C/65/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4418205615
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Rajňák
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2019:4418205615.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky sudcom JUDr. Petrom Rajňákom v spore žalobcov: v 1. rade: E. T., nar. XX.XX.XXXX, Š. XXXXX/X, W. A. , štátny občan SR, v 2. rade: Y. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom O. Q. L. X, E., H., štátny občan W. L. C. proti žalovanému: Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155 o neplatnosť právnych úkonov takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovaný má voči žalobcom v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške trov konania súd rozhodne osobitným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou doručenu na súd dňa 11.10.2018 domáhali, aby súd určil, že záložné právo zriadené na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v petite je voči žalobcom v prvom a druhom rade neúčinné, aby súd určil, že plnomocnenstvo udelené žalovaným ako splnomocniteľom pre Dražobná spoločnosť a.s. je neplatné, aby súd určil, že zmluva o poskytnutí flexihypotéky na refinancovanie reg. č.001/172622/11 - 001/000 zo dňa 31.10.2011 uzavretá medzi žalobcami v 1. a v 2. rade a žalovaným je neplatná a aby súd určil, že zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.001/172622/11 - 001/000 zo dňa 23.12.2011v znení dodatku zo dňa 22.05.2012 uzavretá medzi žalobcami v 1. a v 2. rade a žalovaným je neplatná.

2. Žalobu odôvodnili tým, že v roku 2011 obdržali úver od žalovaného na základe Zmluvy o poskytnutí flexihypotéky na refinancovanie reg. č. XXX/XXXXXXXX/XX - XXX/XXX zo dňa XX.XX.XXXX, ktorý si automaticky v dôsledku poskytnutého úveru za účelom jeho zabezpečenia zriadil na naše nehnuteľnosti záložné právo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXX/XXXXXXXX/XX - XXX/XXX zo dňa XX.XX.XXXX. Jednalo sa o nehnuteľnosti vedené na Okresnom úrade v W. A. - katastrálny odbor a to na LV č. XXXXX k.ú. W. A. ako parc.č. XXXX/X ostatné plochy vo výmere XXXX m², parc. č. 3233/5 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 924 m², parc.č.3233/6 zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m² a parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere XX m² v celosti a taktiež na LV č. XXXXX k.ú. W. A. ako rodinný dom so súp. č. XXXXX nachádzajúci sa na parc. č. XXXX/X k. ú. W. A. a garáž so súp. č. XXXXX nachádzajúca sa na parc. č. XXXX/X k. ú. W. A. v celosti.

3. Poukázali na skutočnosť, že v dobe kedy uzatvárali príslušné zmluvy, tak ich podrobne neštudovali a ani neboli poučovaní zo strany veriteľa - žalovaného k jednotlivým bodom v úverovej zmluve a k jednotlivým článkom v záložnej zmluve, nakoľko v podstate išlo o refinancovanie úveru iného peňažného ústavu a žalobca v 1/ rade bol ubezpečený predstaviteľmi vtedajšieho vedenia žalovaného o výhodnosti daného úveru. V dôsledku takéhoto stavu mali k žalovanému plnú dôveru. Dôkazom uvedeného tvrdenia

je napríklad jeden exemplár Zmluvy o poskytnutí flexihypotéky na refinancovanie reg. č. XXX/XXXXXX/XX - XXX/XXX bez dátumu, ktorý sme ani nepodpisovali a taktiež jeden exemplár Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXX/XXXXXX/XX - XXX/XXX zo dňa XX.XX.XXXX, ktorý je aj podpísaný, avšak ho tiež nečítali, inak by nesúhlasili s tým, že v predmete zálohu sa uvádzajú nehnuteľnosti len ako rozostavaný rodinný dom a len ako rozostavaná garáž, nehnuteľnosti ktoré nezodpovedali reálnemu stavu. Tvrdia to z dôvodu, že vyššieuvedené nehnuteľnosti mali riadne skolaudované v roku 2009, tak ako to vyplýva z kolaudačného rozhodnutia Mesta W. A. zo dňa 17.02.2009 a samozrejme mali aj inú hodnotu, akú žalovaný uvádzal na návrhu na vklad horeuvedenej Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Uvádzajú to z dôvodu, že medzičasom žalovaný inicioval začatie dražobného konania, v rámci ktorého sa prejavuje značná snaha k podhodnoteniu ich nehnuteľností .

4. Úver poskytnutý žalovaným bol z ich strany riadne platený, hoci niekedy s meškáním, avšak vždy s doplatením. Koncom roku 2015 však napriek ich viactisícovým mesačným platbám žalovaný vykazoval viactisícové nezaplatené položky, čo znamenalo plniť nefahké podmienky úverovej zmluvy. Až vtedy si všimli, že napriek ich viactisícovým mesačným platbám do konca roku 2015, teda po štyroch rokoch splácania úveru mali vykázané oveľa vyššie úhrady úrokov ako úhrady samotnej istiny. Rozdiel bol pre nich značne znepokojujúci, nakoľko úhrada úrokov prevyšovala úhradu istiny až o 54.756,33.-Eur.

Z obdržaných výpisov z účtu žalovaného je evidentné, že cieľom jeho záujmu v prípade žalobcov boli hlavne úroky, ktorých úhradu si vždy započítaval v oveľa vyššej miere ako samotné úhrady istiny. Dôkazom toho je napríklad už prvý výpis zo dňa 30.06.2012, z ktorého je zrejme, že za prvý polrok z ich úhrad si žalovaný započítal všetky len na úroky sumu 20.402,15 Eur a na úhradu istiny nezapočítal vôbec nič. Z druhého výpisu zo dňa 31.12.2012 za ďalší polrok je zrejme, že si žalovaný z úhrad započítal už na istinu sumu 15.012,58 Eur, avšak na úroky si opätovne započítal vyššiu čiastku a to sumu 43.582,75 Eur, teda úhrada úrokov prevyšovala úhradu istiny už o 28.570,17.-Eur. Z tretieho výpisu zo dňa 30.06.2013 za ďalší polrok je zrejme, že si žalovaný z úhrad započítal už na istinu sumu 30.542,10 Eur, avšak na úroky si opätovne započítal vyššiu čiastku a to sumu 66.256,13 Eur, teda úhrada úrokov prevyšovala úhradu istiny už o 35.714,03.-Eur. Tomuto trendu zodpovedajú aj ostatné výpisy a koncom roku 2015 úhrada úrokov prevyšovala úhradu istiny až o 54.756,33.-Eur. Vyššieuvedenú skutočnosť žalobca v 1/ rade ihneď oznámil aj žalovanému ako veriteľovi s tým, že obaja žalobcovia žiadali zmenu a zníženie splátok. Napriek tomu, že žalobcovia všetky ich príjmy použili na úhradu ďalších splátok sa však situácia ešte viac vyhrtila a dočasne nevedeli splácať žiadne splátky. Vtedy si už uvedomovali nemalú výhodu žalovaného s tým, že ich dôvera voči nemu pri uzatváraní úverovej zmluvy nebola racionálna. Pri posledných osobných jednaniach žiadali žalovaného o uzavretie takého dodatku k pôvodnej zmluve, v ktorom by si upravili nové podmienky s určitými výhodami aj pre nich ako dlžníkov, avšak bezvýsledne, nakoľko im vždy bolo oznámené, aby si plnili už dohodnuté podmienky a nebudú mať problémy.

5. Uvedli ďalej, že v dobrej viere ešte do konca roku 2017 zaplatili žalovanému ako záložnému veriteľovi približne hodnotu troch splátok s tým, že mali záujem realizovať aj ďalšie splátky podľa ich príjmov dúfajúc, že úverová zmluva s upravenými dohodnutými podmienkami ešte môže byť upravená v rámci dodatku. Teda nebol tu z ich strany žiadny nezáujem nesplatiť dlh voči žalovanému, avšak už nemali voči nemu dôveru a nadobudli jednoznačný dojem, že pôvodne stanovené podmienky pre nich ako spotrebiteľov boli evidentne nevýhodné. Napriek ich snahám však úverová zmluva už nebola upravená.

6. V lete 2017 obdržali od Dražobnej spoločnosti a.s. Bratislava oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.07.2017 spolu s plnomocenstvom žalovaného pre danú Dražobnú spoločnosť ohľadne začatia výkonu záložného práva. Boli nemilo prekvapení, nakoľko boli stále v kontakte so žalovaným, pričom jeho zamestnanci ich vôbec neinformovali o tom, že majú záujem už v tej dobe realizovať výkon záložného práva formou dražby. Je však nevyhnutné poukázať na to, že sa jedná o všeobecné plnomocenstvo žalovaného bez náležitej špecifikácie zápisu záložného práva príslušným katastrálnym odborom, bez špecifikácie samotného predmetu záložného práva, bez špecifikácie subjektov -záložcov. atď. Samotné oznámenie Dražobnej spoločnosti ako dražobníka o začatí výkonu záložného práva je naopak v rozpore s obsahom samotnej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXX/XXXXXX/XX - XXX/XXX zo dňa XX.XX.XXXX, čo sa týka predmetu zálohu. Bez nejakej úpravy potrebným dodatkom sa naraz v danom oznámení už uvádzajú nehnuteľnosti aj so súpisnými číslami, ktoré skutočnosti pôvodná zmluva o zriadení záložného práva absentovala, čo si však až v súčasnosti uvedomili po opätovnom preštudovaní daných listín.

7. Žalobcovia uviedli, že dospeli sme k presvedčeniu, že niekto má vážny záujem získať formou dobrovoľnej dražby ich nehnuteľnosti za veľmi výhodnú cenu. Neskôr sa im to potvrdilo anonymným dopisom, na ktorý poukazujú. Od začiatku kalendárneho roka 2018 bol žalobca v 1/ rade osobne kontaktovaný len s menovanou dražobnou spoločnosťou, ktorej predpokladajúc jej zamestnanec (svoju funkciu nepredstavil) mu oznámil, že budú potrebovať vykonať znalecké ocenenie ich založených nehnuteľností za účelom realizácie dražby. Toto ich opäť veľmi prekvapilo, nakoľko boli vo vedomí, že s dražobnou spoločnosťou sa budú vedieť korektné dohodnúť opäť na určitých splátkach. Dražobná spoločnosť síce neodmietla takúto možnosť pred realizovaním dražby, avšak stanovila také podmienky, ktoré by reálne nevedeli splniť a to ani čiastočne. Predpokladajú, že to bol úmyselný zámer, aby dražba mohla byť realizovaná a nadobudli presvedčenie, že niekto mal eminentný záujem o ich nehnuteľnosti od samého začiatku. Skutočnosť, že dražobná spoločnosť nepostupovala náležite v zmysle zákona s eminentným záujmom dražbu realizovať, potvrdzuje aj list žalobcu v 1/ rade napísaný ako výzva na odstránenie nedostatkov zo dňa 05.06.2018, ktorý osobne doručil príslušnej dražobnej spoločnosti a na vedomie dal aj žalovanému ako záložnému veriteľovi, taktiež záver znaleckého posudku znalkyne Ing. A. U. pod č. XX/XXXX zo dňa XX.X.XXXX s vyčíslenou hodnotou vo výške 1.900.000,-Eur a záver znaleckého posudku znalca Ing. R. L. pod č. XX/XXXX zo dňa XX.X.XXXX s vyčíslenou hodnotou už len vo výške 1.280.000,-Eur, ktorého zabezpečil dražobník, teda menovaná dražobná spoločnosť (evidentný cenový rozdiel v sume 620 000,-Eur. tých istých nehnuteľností hovorí za všetko). Skutočnosť, že príslušná dražobná spoločnosť zneužívala svoju činnosť v ich prípade potvrdzujú aj internetové inzeráty na predaj ich nehnuteľností v priemere za ich polovičnú hodnotu z možnej predajnej hodnoty a to aj s fotodokumentáciou, ktorú jednotlivé realitné spoločnosti mohli obdržať len od dražobníka, nakoľko prístup do interiérov ich nehnuteľností umožnili iba znalci, ktorého osobu zabezpečil dražobník. Okrem podhodnotenia ich nehnuteľností sú horeuvedené skutočnosti ďalším závažným faktorom porušenia príslušných zákonov Slovenskej republiky.

8. Žalobcovia v 1.a2. rade sú toho názoru, že vzhľadom na neprijateľné podmienky dojednané v zmluve o poskytnutí flexihypotéky na refinancovanie reg. č. XXX/XXXXXX/XX - XXX/XXX zo dňa XX.XX.XXXX a na neidentický stav predmetu zálohu zakotvený žalovaným v zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXX/XXXXXX/XX -XXX/XXX zo dňa XX.XX.XXXX, na nezákonné a teda neplatné plnomocnenstvo žalovaného pre príslušnú dražobnú spoločnosť, ako aj na nezákonný postup danej dražobnej spoločnosti je v danom prípade evidentný rozpor s podmienkami stanovenými zákonom jednak o dobrovoľných dražbách, Občianskym zákonníkom ako aj Ústavou SR. V súčasnosti po podrobnom preštudovaní jednotlivých dostupných listín súvisiacich s poskytnutým úverom od žalovaného, ako žalobcovia do pozornosti konajúceho súdu zároveň dávajú tú nezanedbateľnú skutočnosť, že v samotnom návrhu žalovaného na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností zaevidovaného pod V XXXX/XX zo dňa XX.XX.XXXX sa na druhej strane návrhu uvádza : „ Výška ohodnotenia vyššie uvedenej nehnuteľnosti, ktorá bola ohodnotená záložným veriteľom, teda žalovaným a ktorá je predmetom zálohu je 1.060.000,00.-Eur. " Skutočná hodnota bola v júli 2012 stanovená na sumu 1.900.000,00.-Eur. Žalovaný im od samého začiatku dohodovania podmienok úveru tvrdil, že je to len krytie úveru v zmysle ich interných predpisov, čomu my žalobcovia aj uverili. Žiaľ, že tomu tak nebolo sme presvedčili až v súčasnosti po oznámení a obdržaní výpisov z účtu žalovaného. Sú toho názoru, že vyššie opísaný trend započítavania ich úhrad, ako aj zakotvenie neidentického predmetu zálohu / C. C. H., C. J. / oproti reálnemu stavu dokončených nehnuteľností, nezákonný postup dražobníka bez platného plnomocnenstva pri ohodnocovaní ich nehnuteľností a teda stanovené horeuvedené podmienky neboli pre žalobcov v 1/ a 2/ rade ako spotrebiteľov výhodné. ale boli výhodné len pre veriteľa - žalovaného. ktorý si takýmto spôsobom a nadštandardnou spoluprácou s dražobnou spoločnosťou nad mieru potrebnú doposiaľ zabezpečoval a chce ešte zabezpečiť návratnosť svojho úveru, čo možno v najväčšom rozsahu, zneužívajúc aj ich dôveru, ktorú v čase uzatvárania zmlúv k nemu prejavili.

9. Vzhľadom na horeuvedené preto jednotlivé zmluvy v ich častiach v súvislosti s úročením úveru a súvisiacich nákladov, ako aj zabezpečením ich úveru zo strany žalovaného ako záložného veriteľa spolu s plnomocnenstvom pre dražobnú spoločnosť považujú za neplatné. V dôsledku vyššieuvedeného stavu ako žalobcovia boli nútení podať príslušný návrh na súd za účelom nariadenia neodkladného opatrenia. Na základe tohto návrhu Okresný súd v W. A. vydal uznesenie pod č.k. XC/XX/XXXX-XX zo dňa XX.XX.XXXX, ktorým žalovanému nariadil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXX/XXXXXX/XX- XXX/XXX zo dňa XX.XX.XXXXv znení dodatku zo dňa 22.05.2012 zapísaného na

Okresnom úrade U. W. A. - katastrálnym odborom pod V XXXX/XX, ktorým je zabezpečená pohľadávka žalovaného zo zmluvy o poskytnutí flexihypotéky na refinancovanie reg. č. XXX/XXXXXXXX/XX - XXX/XXX zo dňa 31.10.2011 k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v okrese Nové Zámky, v obci Nové Zámky, v katastrálnom území Nové Zámky, vedených na Okresnom úrade v W. A. - katastrálny odbor a to na LV č. XXXXX k.ú. W. A. ako parc.č. XXXX/X ostatné plochy vo výmere XXXX m², parc.č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría vo výmere XXX m², parc.č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría vo výmere XXX m² a parc.č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría vo výmere XX m² a ďalej na LV č. XXXXX k.ú. W. A. ako rodinný dom so súp.č. XXXXX nachádzajúci sa na parc.č. XXXX/X k.ú. Nové Zámky a garáž so súp.č. XXXXX nachádzajúca sa na parc.č. XXXX/X k.ú. W. A. všetko v celosti a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej a ktoré uznesenie voči žalovanému nadobudlo právoplatnosť dňa XX.XX.XXXX. Poukazujeme na to z dôvodu, že v bode III. výroku daného uznesenia ako navrhovateľa v 1.a2. rade mali zároveň uloženú povinnosť podať voči žalovanému túto žalobu a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti uznesenia.

10.Na vyjadrenie žalovaného k žalobe žalobcovia neodpovedali - na adresách, ktoré majú uvedené v REGOB bol ich pobyt neznámy , resp. zásielky neprebrali v odbernej lehote. Pojednávanie nariadeného vo veci na deň 23.07.2019 sa nezúčastnili, žalobca v prvom rade ospravedlnil svoju neúčast' a neúčast' jeho manželky na pojednávaní zo zdravotných dôvodov (ambulantná liečba karpálneho tunela u žalobcu v prvom rade). Žalobcovia sa nezúčastnili ani pojednávanie nariadeného vo veci na deň 24.09.2019 (žalobkyni v druhom rade bolo predvolanie na termín pojednávania doručené do zahraničia 07.08.2019 , na adresách evidovaných v REGOB žalobcovia poštu neprebrali) - ich neprítomnosť na pojednávaní ospravedlnil žalobca v prvom rade listom doručeným na súd dňa 20.09.2019 (teda štyri dni pred nariadeným termínom pojednávania) z dôvodu špeciálneho neurologického vyšetrenia u žalobcu v prvom rade.

11.Žalovaný sa k žalobe vyjadril písomne podaním doručeným na súd dňa 21.12.2018. Uviedol, že žaloba je procesne neprípustná. Podľa ustanovenia § 137 písm. d) civilného sporového poriadku možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti (ne/platnosti právneho úkonu, neúčinnosti právneho úkonu), len ak to vyplýva z osobitného predpisu. Zo žiadneho osobitného predpisu prepisu však nevyplýva prípustnosť žaloby žalobcov na určenie neúčinnosti záložného práva, neplatnosti záložnej zmluvy ani neplatnosti plnomocenstva udeleného navrhovateľom dražby dražobníkovi.

12.Uviedol, že Zmluva o úvere je platným právnym úkonom obsahujúcim právnymi predpismi vyžadované náležitosti. Neexistuje žiadny dôvod neplatnosti Zmluvy o úvere. Je zrejmé, že táto bola žalobcami dňa 31.10.2011 podpísaná. Argument žalobcov, že Zmluve o úvere nevenovali dostatočnú pozornosť, navyše vznesený po siedmich rokoch od uzavretia Zmluvy o úvere, a to v čase, keď v dôsledku neplnenia záväzkov žalobcami zo Zmluvy o úvere žalovaný pristúpil k výkonu záložného práva za účelom vymoženía pohľadávky zo Zmluvy o úvere, považuje za účelový. Žalobcom nikto nebránil v riadnom oboznámení sa s obsahom Zmluvy o úvere a žalobcov nikto nenútil k uzavretiu Zmluvy o úvere, žalobcovia v priebehu prípravy Zmluvy o úvere ani počas 7 rokov jej trvania nikdy nenamietali jej obsah. Žalobcovia síce uvádzajú, že Zmluva o úvere má obsahovať neprijateľné zmluvné podmienky tieto však nijakým spôsobom nešpecifikujú, a tak je nemožné pre žalovaného zaujať nejakú efektívnu branú voči takémuto tvrdeniu žalobcov.

13.Pokiaľ ide o výhradu žalobcov k tomu, ako sa započítavali splátky úveru, žalovaný uviedol, že je zrejmé, že namietané poradie započítavania splátok je pre dlžníka, ktorý si riadne a včas plní svoje povinnosti plynúce zo zmluvnej dokumentácie je irelevantné -splatenie úveru má ,rozvrhnuté na presný počet splátok s určitou výškou (za predpokladu nezmenenej úrokovej sadzby po uplynutí fixovaného obdobia), kedy na úplnom konci úverového vzťahu pri zachovaní riadneho a včasného splácania je na jeho strane dlh s nulovou hodnotou. Ide o anuitné splácanie, ktoré je štandardným a najčastejšie využívaným typom splácania, kde počas celej doby splatnosti úveru má dlžník rovnakú výšku splátky (samozrejme ak sa nezmenší úrok). Skladá sa zo splátky istiny a splátky úroku. Výška anuitnej splátky sa nemení, plynule sa však mení pomer istiny a úroku. Na začiatku úverového vzťahu najväčší podiel celej splátky tvorí úrok a naopak na konci najväčší podiel splátky predstavuje istina, čiže každou splátkou sa splácaný úrok znižuje a splácaná istina zvyšuje.

14.Záložná zmluva je platným právnym úkonom plne zodpovedajúcim požiadavkám príslušných právnych predpisov. Záložná zmluva obsahuje všetky platnou právnou úpravou požadované náležitosti,

je z nej zrejme, aká pohľadávka sa zabezpečuje záložným právom a čo je predmetom zálohu. Žalobcovia túto uzavreli slobodne, vážne, nikto ich k jej uzavretiu nenútil. V Žalobe žalobcovia tvrdia, že si Žalovaný mal „automaticky v dôsledku poskytnutého úveru za účelom jeho zabezpečenia zriadiť záložné právo k nehnuteľnostiam. Voči takémuto tvrdeniu sa žalovaný dovoľuje ohradiť. Žalovaný si nič automaticky nezriadil, práve naopak, ako žalobcovia neskôr sami v žalobe uvádzajú, k zriadeniu záložného práva k nehnuteľnostiam došlo na základe Záložnej zmluvy, o ktorej tvrdia, že ju podpísali, „avšak sme ho tiež nečítali...“ .

15. Žalobcovia neuvádzajú, čo konkrétne by malo spôsobovať neplatnosť Záložnej zmluvy. Jediná výhrada, ktorú žalovaný vo vzťahu k Záložnej zmluve identifikoval, je že v predmete zálohu sa uvádzajú nehnuteľnosti len ako rozostavaný rodinný dom a len ako rozostavaná garáž, teda nehnuteľnosti, ktoré nezodpovedali reálne mu stavu a tiež uvádzaná hodnota nehnuteľností. Pri zriaďovaní záložného práva k nehnuteľnostiam sa pri ich špecifikácii vychádza z údajov v tom čase aktuálneho listu vlastníctva, a teda tomu tak bolo aj v tomto prípade napriek žalobcami tvrdenému vydanému kolaudačnému rozhodnutiu, ktoré ešte nebolo „premietnuté“ na liste vlastníctva. Žalobcami namietané skutočnosti nemôžu spôsobovať neplatnosť Záložnej zmluvy, nakoľko predmet zálohu je jednoznačne špecifikovaný (katastrálnym územím, na ktorom sa nachádza, číslom LV, na ktorom je zapísaný, číslom parcely,....) a v žiadnom prípade by nemohlo dôjsť jeho zámene.

16. Žalovaný ďalej poukázal na preferenciu výkladu v prospech platnosti zmlúv. Ak by aj súd posúdil niektorú zo zmluvných podmienok Zmluvy o úvere alebo Záložnej zmluvy ako neprijateľnú (na čo vzhľadom na vyššie uvedené nie je žiadny dôvod), malo by byť neplatné len konkrétne ustanovenie, určite nie celá zmluva, a to aj s ohľadom na existujúcu judikatúru (nález Ústavného súdu SR zo dňa 03.07.2008, sp. zn. I. ÚS 242/07-29 a nález ústavného súdu SR zo dňa 01.04.2015, sp. zn. I. ÚS 640/2014).

17. Uviedol ďalej, že žalobcovia sa v žalobe snažia účelovo navodiť dojem o akejsi „zlomyseľnej“ banke, ktorá ch chce pripraviť o nehnuteľnosti, pritom však zabúdajú uviesť, že svoje záväzky zo Zmluvy o úvere neplnili riadne a včas, práve naopak v žalobe uvádzajú, že úver poskytnutý na základe Zmluvy o úvere bol z ich strany „riadne platený“ pričom z priloženého prehľadu splácania je zrejme, že ide o nepravdivé tvrdenie žalobcov. S ohľadom na splatnosť úveru poskytnutého na základe Zmluvy o úvere (14 rokov) je možné uviesť, že žalobcovia prestali svoje záväzky splácať riadne a včas relatívne skoro. Z uvedeného dôvodu im boli zo strany žalovaného zasielané upomienky, následne pokus o zmier zo dňa 22.03.2017, v ktorom sa konštatuje, že napriek zaslaným upomienkam neuhradili dlžnú pohľadávku a ktorým boli žalobcovia vyzvaní na zaplatenie dlžnej pohľadávky v lehote do 15 dní od doručenia predmetného pokusu o zmier s upozornením, že v opačnom prípade žalovaný využije právo požiadať n jednorazové splatenie celého zostatku úveru vrátane príslušenstva pred pôvodnou lehotoou splatnosti a následne vymáhať pohľadávku v exekučnom konaní, resp. realizáciou záložného práva. Vzhľadom na to, že žalobcovia výzve obsiahnutej v pokuse o zmier nevyhoveli, žalovaný im zaslal výzvu na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom zo dňa 18.04.2017 ktorou žalobcov vyzval na vrátenie celého zostatku úveru v lehote 15 dní od doručenia tejto výzvy s upozornením, že v prípade neuhradenia pohľadávky v uvedenej lehote bude žalovaný nútený k ďalšiemu vymáhaniu resp. k realizácii záložného práva na predmet zabezpečenia úveru.

18. S prihliadnutím na vyššie uvedené vyjadrenie žalobcov v žalobe na strane 3, že boli nemilo prekvapení, keď obdržali od Dražobnej spoločnosti a.s. Bratislava oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.7.2017, keďže ich podľa ich tvrdenia zamestnanci žalovaného „ vôbec neinformovali o tom, že majú záujem už v tej dobe realizovať výkon záložného práva. „, sa rovnako javí ako účelové, nakoľko ako vyplýva z vyššie uvedeného, žalobcovia boli o uvedenom ďalšom zamýšľanom (zákonnom) postupe žalovaného preukázateľne písomne informovaní .

19. Ako vyplýva z LV č. XXXXX zo dňa 21.8.2018 priloženého žalobcami k žalobe, kde je uvedené: Rozhodnutie o určení súpisného čísla a geom.plán č. 94/2008 zo dňa 25.6.2012 -Z3831/12“ súpisné čísla predmetných stavieb - rodinný dom a garáž boli určené až v máji 2012, a teda logicky nemohli byť uvedené v Záložnej zmluve uzavretej v decembri 2011, pričom nehnuteľnosti v oboch spomínaných dokumentoch sú špecifikované dostatočne na to, aby bolo zrejme, o ktoré nehnuteľnosti ide a aby neboli zameniteľné prípadne s nejakými inými nehnuteľnosťami, a teda nebol potrebný žiadny dodatok.

Uvedené je ďalším príkladom toho, ako sa žalobcovia urputne snažia nájsť nejaké nedostatky v dokumentácii.

20. Pokiaľ ide o žalobcami požadované určenie neplatnosti plnomocenstva udeleného žalovaným pre spoločnosť Dražobná spoločnosť, a.s., žalovaná postráda zmysel požadovaného určenia. Ak by aj súd (napriek tomu, že na určenie neplatnosti nie je dôvod) určil neplatnosť predmetného plnomocenstva, pre žalobcov by to nemalo žiadny výzvam. Žalovanému predsa nič nebráni udeliť nové plnomocenstvo.

21. Pokiaľ ide o žalobcami namietané zverejnenie inzerátov na predaj nehnuteľností na viacerých internetových stránkach, má žalovaný za to, že týmto sa dražobník snažil zabezpečiť oslovenie čo možno najväčšieho okruhu záujemcov o kúpu nehnuteľností, čo by logicky malo viesť k súťaži, a tým k vyššej cene, za ktorú sa nehnuteľnosti vydražia. Uvedené tvrdenia žalobcov sú prejavom snahy žalobcov za každú cenu zvrátiť súčasnú situáciu, pričom žalobcovia akoby nechceli vidieť, že súčasná situácia je pritom spôsobená len a len dôvodmi na ich strane - vedomým neplnením si svojich záväzkov zo Zmluvy o úvere, k plneniu ktorých sa dobrovoľne zaviazali.

22. V priebehu konania zástupkyňa žalovaného uviedla, že si myslí, že žaloba je procesne neprípustná. Aj keby bola procesne prípustná, poukazuje na to, že neexistuje žiaden dôvod na vyslovenie neplatnosti úverovej zmluvy ani záložnej zmluvy. Podotkla, že banka sa so žalobcami snažila rokovať o zaplatení pohľadávky, oni začali napádať zmluvy až vtedy, keď banka uplatnila záložné právo. Úmyslom banky nie je pripraviť žalobcov o dom, banka sa však musí správať obozretne a domôcť sa vymoženiu pohľadávky. So žalobcami boli rokovania o splátkovom kalendári, resp. o odkúpení pohľadávky ich synom, čo bolo neúspešné. Má za to, že žaloba bola podaná iba preto, že žalobcovia chcú za každú cenu zachrániť nehnuteľnosť. Uviedla, že žalovaný sa vždy snažil nájsť nejaké riešenia, ak sa klient snažil aspoň čiastočne splácať dlh, v tomto prípade však v priebehu dvoch rokov k žiadnym splátkam tak vysokého dlhu nedošlo. Žiada teda, aby súd žalobu zamietol a priznal žalovanému náhradu trov konania v plnom rozsahu.

23. Súd vykonal dokazovanie výpisom z listu vlastníctva XXXXX, výpisom z listu vlastníctva XXXXX, zmluvou o poskytnutí flexihypotéky číslo 001-172622/11-001/000 vrátane jej prílohy, zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti číslo 001/172622/11-001/000, dodatkom číslo 1 k záložnej zmluve, kolaudačným rozhodnutím, výpismi z VUB banky, plnomocenstvom zo dňa 12.05.2017, oznámením o začatí výkonu záložného práva, výzvou zo dňa 05.06.2018, kópiami znaleckých posudkov číslo 31/2012 a 37/2018, anonymom na čísle listu 39, návrhom na vklad záložného práva, rozhodnutím správy katastra Nové Zámky, uznesením OS NZ č.k. 9C 57/2018, výzvou na predčasné splatenie úveru, pokusom o zmier, nahliadnutím na internetovú stránku Národnej banky Slovenska (www.nbs.sk <<http://www.nbs.sk>>) ďalšími v spise doloženými dokladmi a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

24. Zo zmluvy o poskytnutí flexihypotéky, reg. číslo 001/172622/11 - 001 /000 mal súd preukázané, že žalobcovia ako dlžníci a žalovaný ako veriteľ uzavreli dňa 31.10.2011 zmluvu o poskytnutí flexihypotéky. V bode 8 tejto zmluvy je uvedený spôsob splácania úveru a úroku, v bode 8.1 je konkrétne uvedené, že úver bude splácaný anuitnými splátkami. Bod 11 zmluvy uvádza ako predmet zabezpečenia úveru nehnuteľnosť. V bode 14.13 písm.b) je uvedené, že dlžník mal možnosť oboznámiť sa s ustanoveniami tejto zmluvy a všetkých jej príloh, ktoré mu boli pri podpisovaní tejto zmluvy odovzdané, porozumel im, súhlasí s ich obsahom a tieto predstavujú prejav jeho slobodnej a vážnej vôle.

25. Vo všeobecných obchodných podmienkach žalovaného je úvodných ustanoveniach vysvetlený pojem „splátka“, ako pravidelná anuitná splátka úveru dohodnutá podľa úverovej zmluvy, ktorej časť tvorí splátka úveru a zvyšná časť splátka úrokov.

26. Z prílohy zmluvy o poskytnutí flexihypotéky mal súd preukázané, že žalobcom poskytol žalovaný úver v hodnote 689 000,-eur s fixovanou úrokovou sadzbou vo výške 6,79 % p.a.. Ročná percentuálna miera nákladov uvedená v bode 4.3 prílohy bola vo výške 7,02 %. Celkový počet anuitných splátok bol uvedený počtom 168. Výška mesačnej anuitnej splátky bola uvedená sumou 6366,-eur. Termín konečnej splatnosti úveru bol uvedený ako 14 rokov odo dňa splatnosti prvej anuitnej splátky. V bode 5 prílohy bol ako predmet zabezpečenia uvedený rozostavaný rodinný dom na parcele číslo XXXX/X vo vlastníctve žalobcov a rozostavaná garáž na parcele č. XXXX/X. vo vlastníctve žalobcov a pozemky

parcelné číslo XXXX/X a XXXX/4 zapísané na liste vlastníctva XXXXXX vo vlastníctve spoločnosti Azoter s.r.o.

27.Zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. číslo 001172622/11 - 001/000 mal súd preukázané, že žalobcovia ako záložcovia a žalovaní ako záložný veriteľ podpísali 23.12.2011 záložnú zmluvu na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej podľa zmluvy o poskytnutí flexihypotéky, predmetom zálohu, ktorý je uvedený v bode 1 sú okrem iného rozostavaný rodinný dom na parcele XXXX/X a rozostavaná garáž na parcela XXXX/X vo vlastníctve žalobcov. V článku IX .ods. 5 zmluvné strany vyhlásili, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať v súlade s podmienkami záložnej zmluvy, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité , zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je v predpísanej forme. Článok VIII. zmluvy obsahuje podmienky výkonu záložného práva vrátane predaja zálohu na dražbe.

28.Z dodatku k zmluve o zriadení záložného práva , ktorý bol podpísaný dňa 22.05.2012 medzi žalobcami ako záložcami a žalovaným ako záložným veriteľom mal súd preukázané, že dodatok zmenil záhlavie zmluvy v časti záložca, ostatné ustanovenia zmluvy o zriadení záložného práva zostali nezmenené.

29.Z návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností zo dňa 23.12.2011 mal súd preukázané, že žalobcovia podali návrh na vklad záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom záložnej zmluvy, nehnuteľnosti boli definované okrem iného ako rozostavaný rodinný dom na parcele číslo 3XXX/X a rozostavaná garáž na parcele číslo XXXX/X

30.Z rozhodnutia Správy katastra Nové Zámky zo dňa 29.06.2012 mal súd preukázané, že Správa katastra povolila vklad záložného práva na základe záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam, nehnuteľnosti boli uvedené ako rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele č. XXXX/X a rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele XXXX/X.

31.Z výpisu z listu vlastníctva číslo XX XXX vedeného pre k. ú. Nové Zámky mal súd preukázané, že žalobca v 1. rade je vlastníkom pozemkov parcelné číslo XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X. Na uvedené nehnuteľnosti bolo zriadené podľa časti C výpisu z listu vlastníctva záložné právo v prospech žalovaného na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo 001/172622/11-001/000, záložné právo bolo zriadené na nehnuteľnosti parcelné číslo XXXX/X, XXXX/X .

32. Z výpisu z listu vlastníctva č. XX XXX ,k. ú. Nové Zámky, mal súd preukázané, že žalobcovia sú spoluvlastníkmi rodinného domu, súpisné číslo XXXXX a garáže, súpisné číslo XXXXX. Na uvedené nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech žalovaného na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo 001/172622/11 - 001 /000 , súpisné čísla boli nehnuteľnostiam pridelené rozhodnutím o určení súpisného čísla na základe geometrického plánu zo dňa 25.06.2012.

33.Z výpisu z účtu k hypotekárnemu úveru vedenému v spoločnosti VÚB banka a.s. mal súd preukázané, že žalovaný v období február 2012 až december 2015 splácali hypotekárny úver.

34.Zo znaleckého posudku číslo 31/2012 zo dňa 11.07.2012 vyhotovenom Ing. A. U. mal súd preukázané, že všeobecná hodnota nehnuteľností , teda rodinného domu a garáže, ktoré sú v spoluvlastníctve žalobcov bola určená sumou 1.900.000,-eur.

35.Zo znaleckého posudku číslo 37/2018 zo dňa 08.03.2018 ktorý vyhotovil Ing. R. L. mal súd preukázané, že hodnota nehnuteľností, ktoré sú predmetom záložného práva je 1.280.000,-eur.

36.Z pokusu o zmier zo dňa 22.03.2017 mal súd preukázané, že žalovaný upozornil žalobcov na to, že neuhradili dlžnú pohľadávku z titulu hypotekárneho úveru a že pohľadávka žalovaného po lehote splatnosti je 37 224,88 eur. Žalovaná v 2. rade prevzala pokus o zmier dňa 28.03.2017.

37.Z výzvy na predčasné splatenie zostatku úveru z príslušenstvom zo dňa 18.04.2017 mal súd preukázané, že žalovaný vyzýval žalobcov na vrátenie celého zostatku úveru v lehote ktorá bola určená vo výzve. táto výzva bola prevzatá žalobkyňou v 2. rade dňa 21.04.2017 a žalobcom v 1. rade dňa 29.04.2017.

38.Z plnomocenstva udeleného žalovaným spoločnosti Dražobná spoločnosť a.s. dňa 12.05.2017 mal súd preukázané, že žalovaný udelil spoločnosti Dražobná spoločnosť a.s. plnomocenstvo na zastupovanie a konanie žalovaného pri realizácii záložného práva.

39.Z oznámenia dražobnej spoločnosti a.s. zo dňa 27.07.2017 mal súd preukázané, že táto spoločnosť oznámila žalobkyne v druhom rade, že na základe poverenia záložného veriteľa teda žalovaného začína s výkonom záložného práva, ktorým je zabezpečená pohľadávka žalovaného, ktorá vznikla na základe úverovej zmluvy zo dňa 31.10.2011.

40.Z listu žalobcu v 1. rade zo dňa 05.06.2018 mal súd preukázané, že žalobca v 1. rade namietal postup dražobnej spoločnosti a.s. pri výkone dražby.

41.Z uznesenia Okresného súdu Nové Zámky, spisová značka: 9 C 57/2018 - 71 zo dňa 27.08.2018 mal súd preukázané, že Okresný súd v Nových Zámkoch, nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému a Dražobnej spoločnosti a.s. zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam uvedeným v zmluve o zriadení záložného práva, nariadil povinnosť zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby a uložil žalobcom, aby podali žalobu o určenie neplatnosti záložného práva viazaneho v prospech žalovaného na nehnuteľnostiach vo vlastníctve navrhovateľov, o určenie neplatnosti plnomocenstva a o určenie neplatnosti zmluvy o poskytnutí flexihypotéka a zmluvy o zriadení záložného práva.

42.Podľa internetovej stránky Národnej banky Slovenska (www.nbs.sk <<http://www.nbs.sk>>), časť banková úroková štatistika mal súd preukázané, že v októbri 2011, teda v čase uzavretia zmluvy medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaného bola úroková sadzba pre hypotekárne úvery nad 10 rokov 7,9030 % ročne, ročná priemerná miera nákladov pri úveroch na nehnuteľnosti 5,3017% ročne.

43.Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

44.Podľa § 52 ods.2 Občianskeho zákonníka 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.

45.Podľa § 1 ods. 3 písm. a/ zákona číslo 129/2010 Z.z. v platnom znení spotrebiteľským úverom nie je hypotekárny úver podľa osobitného predpisu.

46.Podľa § 137 písm.c/ C.s.p. žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

47.Podľa § 137 písm.d/ C.s.p. žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

48.Podľa § 180 C.s.p. po vyvolaní veci súd zistí, či sa dostavili osoby, ktoré boli na pojednávanie predvolané. Ak sa tieto osoby nedostavili, súd rozhodne, či sa pojednávanie bude konať v ich neprítomnosti, a otvorí pojednávanie.

49.Podľa § 183 ods.2 druhá veta C.s.p. od strany možno vždy spravodlivo žiadať, aby sa dala na ďalšom pojednávaní zastúpiť inou osobou, ak k odročeniu pojednávania došlo z dôvodu jej nepriaznivého zdravotného stavu.

50.Podľa § 183 ods.4 C.s.p. druhá veta strana, ktorá navrhuje odročenie pojednávania, je povinná uviesť telefónne číslo alebo elektronickú adresu, na ktorú ju možno upovedomiť o rozhodnutí súdu o jej návrhu na odročenie pojednávania.

51.Podľa § 290 C.s.p. spotrebiteľský spor je spor medzi dodávateľom a spotrebiteľom vyplývajúci zo spotrebiteľskej zmluvy alebo súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou.

52.Podľa § 295 C.s.p. súd môže vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Súd aj bez návrhu obstará alebo zabezpečí taký dôkaz.

53.Pri rozhodovaní o žalobe sa súd v prvom rade vysporiadal s procesnou pasivitou žalobcov. Súd konštatuje, že žalobcovia po podaní žaloby neurobili v uvedenej veci žiadny relevantný procesný úkon a o konanie na súde sa nezaujímali. Napriek snahe súdu doručiť žalobcom vyjadrenie žalovaného k žalobe, nepreberali poštu a nezaujímali sa o tom, akým spôsobom sa žalovaný k veci vyjadril. Obidvaja žalobcovia sa nezúčastnili ani jedného pojednávania nariadeného vo veci. Ich neúčast' ospravedlnil v obidvoch prípadoch žalobca v prvom rade svojimi zdravotnými problémami. S prihliadnutím na ustanovenie § 180 C.s.p. súd na druhom pojednávaní vo veci konal a rozhodol v neprítomnosti žalobcov.

54.Súd vychádzal z ustanovenia § 183 ods. 2 druhá veta Civilného sporového poriadku podľa ktorého je od strany možno vždy spravodlivo žiadať, aby sa dala na ďalšom pojednávaní zastúpiť inou osobou, ak k odročeniu pojednávania došlo z dôvodu jej nepriaznivého zdravotného stavu. Žalobca v 1. rade súdu neuviedol telefónne číslo a ani elektronickú adresu na ktorú by mu súd mohol oznámiť skutočnosť o tom, že jeho ospravedlnenie jeho neúčasti na pojednávaní neakceptuje. Z ospravedlnení žalobcu v prvom rade navyše nebolo zrejmé, prečo sa konanie vo veci nemôže zúčastniť manželka žalobcu v 1. rade ako žalobkyňa v 2. rade. Podľa názoru súdu nie je možné akceptovať procesnú pasivitu žalobcov v konaní, preto súd konal a rozhodol vo veci v ich neprítomnosti.

55. Súd sa ďalej vysporiadal s námietkou žalovaného o procesnej neprípustnosti žaloby. Žaloba žalobcov je koncipovaná ako kumulácia procesných nárokov. Žalobcovia sa v žalobe domáhali neúčinnosti záložného práva viaznuceho na nehnuteľnostiach v ich vlastníctve, neplatnosti plnomocenstva, ktoré udelil žalovaný dražobníkovi, neplatnosti zmluvy o flexihypotéke a neplatnosti záložnej zmluvy.

56.Podľa názoru súdu je možné za procesne prípustnú považovať žalobu iba v prvom uplatnenom nároku s prihliadnutím na ustanovenie § 137 písm.c) C.s.p. Podľa názoru súdu žalobcovia ako spotrebiteľia majú naliehavý právny záujem na tom, aby súd určil, či je záložné právo viaznuce na ich nehnuteľnostiach, ktoré vzniklo na základe záložnej zmluvy, resp. zmluvy o flexihypotéke účinné alebo nie. Bez takéhoto určenia, by sa javilo ich právne postavenie ako neisté.

57.Žalobu v druhej časti nároku, teda v časti určenia neplatnosti plnomocenstva udeleného žalovaným dražobníkovi súd za procesne prípustnú nepovažuje. Plnomocenstvo je hmotno-právnym vzťahom medzi žalovaným a treťou osobou, žalobcovia teda nemôžu mať naliehavý právny záujem na preukázaní neplatnosti takéhoto plnomocenstva. Aj keby súd vyslovil, že je plnomocenstvo neplatné, žalovanému by nič nebránilo v tom, aby dražobníkovi vystavil novú plnú moc.

58. Za procesne neprípustný súd považoval aj nárok žalobcov uplatnený v tretej a štvrtej časti petitu, teda žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o flexihypotéke a záložnej zmluvy. S prihliadnutím na § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku je možné žalobou požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, len ak to vyplýva z osobitného predpisu. Je nepochybné, že zmluva o flexihypotéke a aj záložná zmluva, ktoré boli uzavreté medzi žalobcami a žalovaným sú spotrebiteľskými zmluvami, zmluva o flexihypotéke však nie je zmluvou o spotrebiteľskom úvere. Zo žiadneho právneho predpisu však nevyplýva, že by sa žalobcovia ako spotrebiteľia mohli domáhať neplatnosti zmluvy o flexihypotéke ani záložnej zmluvy, u zmluvy o flexihypotéke je aplikácia príslušných ustanovení zákona 129/2010 Z.z. vylúčená. Žalobcovia sa môžu domáhať iba neplatnosti určitých častí zmluvy, podľa názoru súdu, však žalobcovia žalobu takto nepostavili.

59.Pri rozhodovaní súdu o prvom uplatnenom nároku, teda o neúčinnosti záložného práva zriadeného na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú vo vlastníctve žalobcov, súd vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o spotrebiteľské zmluvy preskúmal zmluvu o flexihypotéke a aj záložnú zmluvu.

60. Súd mal preukázané, že zmluva o flexihypotéke neporušuje žiadne ustanovenia spotrebiteľského práva. Je nepochybné, že ju žalobcovia uzavreli slobodne a vážne, tak ako je uvedené vo vyššie citovaných ustanoveniach zmluvy. Zmluva obsahuje správne uvedenú ročnú priemernú mieru nákladov, ktorá korešponduje s RPMN, ktorú v danom období uvádzala Národná banka Slovenska pre poskytnutie hypotekárnych úverov, námietky žalobcov o neprijateľných podmienkach v zmluve súd teda nepovažuje za relevantné. Žalobcovia namietali, že im neboli riadne vysvetlené anuitné splátky úveru. Súd je však toho názoru, že zmluva o flexihypotéke a všeobecné zmluvné podmienky dostatočne vysvetľujú spôsob anuitného splácania úveru. Anuitné splátky pre spotrebiteľa podľa názoru súdu nepredstavujú žiadnu nevýhodu, v tejto súvislosti sa súd v plnom rozsahu stotožňuje s vyjadrením žalovaného, ktoré je uvedené v bode 13 tohto odôvodnenia.

61. Žalobcovia neuviedli, prečo by mala záložná zmluva uzavretá medzi nimi a žalovaným neplatná. Ich jedinou výhradou je skutočnosť, že v záložnej zmluve sú nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zálohu označené ako „rozostavaný rodinný dom a rozostavaná garáž“ táto skutočnosť nekorešponduje s označením nehnuteľnosti, ktoré je uvedené na liste vlastníctva.

62. Súd mal preukázané, že záložná zmluva bola medzi žalobcami a žalovaným podpísaná dňa 23.12.2011. Predmet zálohu bol okrem iného uvedený ako rozostavaný rodinný dom na parcele číslo XXXX/X. a rozostavaná garáž na parcele XXXX/X. V čase podpisu záložnej zmluvy žalobcovia túto skutočnosť preukázateľne nenamietali - skutočný stav a označenie nehnuteľnosti teda zodpovedal stavu a označeniu nehnuteľnosti v čase podpisu záložnej zmluvy. Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zálohu sú rovnakým spôsobom označené aj v návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností zo dňa 23.1.2011, ktorý podpisovali žalobcovia a sú takto označené aj v rozhodnutí Správy katastra zo dňa 29.06.2012. Súd mal preukázané, že súpisné čísla pre rodinný dom a garáž, ktoré sú vo spoluvlastníctve žalobcov boli pridelené až na základe geometrického plánu zo dňa 25.06.2012 - táto skutočnosť je jednoznačne preukázaná z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX k. ú. Nové Zámky. Súd je teda toho názoru, že označenie nehnuteľnosti v čase podpisu záložnej zmluvy korešpondovalo so stavom nehnuteľnosti v čase podpisu zmluvy. Nehnuteľnosti ak predmet zálohu boli jednoznačne a dostatočne špecifikované, neskoršia zmena označenia nehnuteľností nemôže mať žiadny vplyv na platnosť záložnej zmluvy. Súd len poznamenáva, že záložnú zmluvu záložcovia podpisovali slobodne a vážne tak, ako je v záložnej zmluve uvedené.

63. Na platnosť záložnej zmluvy nemôže mať vplyv ani rozdielne ocenenie nehnuteľností podľa dvoch znaleckých posudkov, tak ako to žalobcovia v žalobe uvádzajú. Nesprávne ocenenie nehnuteľností môže mať vplyv v žalobe o neplatnosť dobrovoľnej dražby, ale nie o žalobe o určenie neplatnosti záložného práva.

64. Súd sa nestotožnil s názorom žalobcov, že boli „nemilo prekvapení“, keď dražobná spoločnosť ako dražobník začala realizáciu záložného práva. Súd mal jednoznačne preukázané, že žalovaný upozornil žalobcov na neplatenie dlhu predtým, než pristúpil k uplatneniu záložného práva dvakrát - jednalo sa o pokus o zmier zo dňa 22-03-2017 a z výzvy na predčasné splatenie zostatku úveru zo dňa 18.04.2017. Obidve tieto dokumenty boli žalobcom nepochybné doručené.

65. Súd poukazuje na skutočnosť, že žalobcovia začali preukázateľne namietat neplatnosť zmluvy o flexihypotéke, resp. záložnej zmluva až potom, keď prestali splácať splátky, teda viac ako po siedmich rokoch od uzavretia zmluvy.

66. Žalobcovia v žalobe uviedli, že si zmluvu o flexihypotéke a ani záložnú zmluvu dostatočne neprečítali - takéto správanie sa žalobcov ako spotrebiteľov súd považuje za neakceptovateľné. Podľa názoru súdu je spotrebiteľ povinný vyvinúť a uplatniť dostatočnú opatrnosť pri podpise každej zmluvy, ktorú uzatvára. Nepozornosť žalobcu alebo ľahostajnosť žalobcu ako spotrebiteľa pri podpise zmluvy nemôže podľa názoru súdu požívať právnu ochranu. Žalobcom predsa nikto nebránil, aby si obidve zmluvy riadne prečítali a prípade, ak im nerozumejú tieto konzultovali s osobou znalou práva. Žalobcom navyše nikto nenútil, aby obidve zmluvy podpísali. Zmluva o poskytnutí hypotekárneho úveru je bežným bankovým produktom a ak sa žalobcom konkrétne zmluvy nepáčili, mohli navštíviť so žiadosťou o poskytnutie hypotéky inú banku.

67.Súd konštatuje, že ani ochrana spotrebiteľa zo strany súdov nemôže byť bezbrehá (pozri napríklad rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica 41Co 10/2018) . Spotrebiteľ je podľa názoru súdu povinný dostatočne preskúmať zmluvu, ktorú podpisuje, dôvodom na vyslovenie neplatnosti akejkoľvek spotrebiteľskej zmluvy nemôže byť skutočnosť, že sa spotrebiteľ so zmluvou dostatočne neoboznámil.

68.Ďalšie výhrady žalobcov k postupu žalovaného pri výkone záložného práva , resp. postupu dražobníka sú z pohľadu prejednávanej veci irelevantné. Predmetom tejto žaloby nie je neplatnosť dražby.

69.Z vyššie uvedených dôvodov (súd považuje žalobu v častiach 2, 3 a 4 kumulatívneho petitu za neprípustnú, súd považuje záložnú zmluvu a zmluvu o flexihypotéke za platnú) súd žalobu zamietol v plnom rozsahu.

70. O nároku na trovy konania súd rozhodol v súlade s § 255 ods.1 C.s.p. s prihliadnutím na § 262 ods.1 C.s.p. , žalovanému, ktorý mal vo veci plný úspech súd priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon exekúcie podľa osobitného zákona.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).