



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta v konaní pred sudkyňou Mgr. Zuzanou Dojčánovou, v právnej veci žalobcu: \_\_\_\_\_, bytom \_\_\_\_\_, zast.: Združenie na ochranu práv občana - AVES, IČO: 50 252 151, so sídlom Jána Poničana 9, 841 07 Bratislava, proti žalovanému: **POHOTOVOSŤ, s.r.o.**, so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 807 598, zast.: JUDr. Katarína Hegedúšová, advokátka so sídlom Majerníkova 3/A, 841 05 Bratislava - Karlova Ves, o **určenie neexistencie záložného práva**, takto

### r o z h o d o l:

I. Súd u r č u j e, že záložné právo zriadené na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 735/2007-BAL zo dňa 02.01.2008, uzavretej medzi žalovaným a žalobcom zastúpeným Mgr. Tomášom Kušnírom na základe plnomocenstva obsiahnutého v Zmluve o úvere č. \_\_\_\_\_ zo dňa 10.12.2004 k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, vedenej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. \_\_\_\_\_ pre katastrálne územie \_\_\_\_\_, a to k stavbe bytového domu súpisné číslo \_\_\_\_\_, k bytu č. \_\_\_\_\_ vo vchode č. \_\_\_\_\_ postavenému na parcele registra „C“ parc. č. \_\_\_\_\_ zastavaná plocha a nádvorie o výmere \_\_\_\_\_, parc. č. \_\_\_\_\_ zastavaná plocha a nádvorie o výmere \_\_\_\_\_, parc. č. \_\_\_\_\_ zastavaná plocha a nádvorie o výmere \_\_\_\_\_, n e e x i s t u j e.

II. Súd u k l a d á žalovanému povinnosť oznámiť katastrálnemu odboru Okresného úradu Galanta zrušenie poznámky o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.04.2017 formou dobrovoľnej dražby, vyznačenej na liste vlastníctva č. \_\_\_\_\_, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

III. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením.

### O d ô v o d n e n i e

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu 29.2.2024 domáhal, aby súd určil, že záložné právo zriadené na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. [redacted] zo dňa 02.01.2008, uzavretej medzi žalovaným a žalobcom zastúpeným Mgr. Tomášom Kušnírom na základe plnomocenstva obsiahnutého v Zmluve o úvere č. [redacted] zo dňa 10.12.2004 k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, vedenej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. [redacted] pre katastrálne územie [redacted], a to k stavbe bytového domu súpisné číslo [redacted] k bytu č. [redacted] vo vchode [redacted] postavenému na parcele registra „C“ parc. č. [redacted] zastavaná plocha a nádvorie o výmere [redacted], parc. č. [redacted] zastavaná plocha a nádvorie o výmere [redacted], parc. č. [redacted] zastavaná plocha a nádvorie o výmere [redacted] (ďalej len „nehuteľnosť“), neexistuje a uložil žalovanému povinnosť oznámiť katastrálnemu odboru Okresného úradu Galanta zrušenie poznámky o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.4.2017 formou dobrovoľnej dražby, vyznačenej na liste vlastníctva č. [redacted], do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia. Zároveň si uplatnil nárok na náhradu trov konania.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že dňa 10.12.2004 bola medzi žalobcom ako spotrebiteľom a žalovaným uzavretá Zmluva o úvere č. [redacted], na základe ktorej mu bol poskytnutý úver vo výške 663,88 Eur (20.000,- Sk). Súčasťou vopred pripravenej formulárovej zmluvy bol aj text splnomocnenia, ktorým žalobca splnomocňuje Mgr. Tomáša Kušníra, aby tento za účelom zabezpečenia pohľadávky veriteľa vyplývajúcej z úverovej zmluvy uzatvoril v mene dlžníka záložnú zmluvu v súlade s §522 OZ. Na základe splnomocnenia bola 2.1.2008 vyhotovená Zmluva o zriadení záložného práva č. [redacted] v prospech žalovaného ako veriteľa k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu. Vklad záložnej zmluvy bol povolený pod [redacted] dňa 16.9.2008. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 26.4.2017 bolo vyznačené poznámkou na liste vlastníctva. Žalobca požiadal ako fyzická osoba len o poskytnutie úveru a poskytnuté prostriedky použil výhradne na osobnú potrebu. Žalobca záložnú zmluvu nepodpísal, táto bola podpísaná Mgr. Tomášom Kušnírom, a to na základe splnomocnenia, ktorého text bol predtlačný vo formulárovej úverovej zmluve, pričom text neumožňoval žalobcovi výber akéhokoľvek iného zástupcu, resp. ani nedával priestor pre vylúčenie splnomocnenia. Podpis žalobcu na úverovej zmluve sa vzťahoval len k podpisu úverovej zmluvy, a nie plnomocenstva pre Mgr. Tomáša Kušníra. Žalobca mal záujem len o poskytnutie finančných prostriedkov a v žiadnom prípade nemal v úmysle podpísať aj plnomocnenstvo pre niekoho, kto by mohol neobmedzene nakladať s jeho majetkom niekoľkonásobne vyššej hodnoty, ako bola výška poskytnutého úveru. Navyše, nehnuteľnosť bola v spoluvlastníctve s bývalou manželkou a teda musela byť účastníčkou záložnej zmluvy, prípadne k uzavretiu záložnej zmluvy musela dať výslovný súhlas. Plnomocnenstvo tak bolo žalobcovi vnútené priamo v úverovej zmluve. Z praxe je známe, že Mgr. Tomáš Kušnír opakovane vystupoval ako právny zástupca žalovanej, preto v zmysle § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka bolo vylúčené zastupovanie žalobcu týmto istým zástupcom, lebo ich záujmy boli vo vzájomnom rozpore,

keďže Mgr. Tomáš Kušník hájil záujmy žalovanej ako veriteľa. Formulárové plnomocenstvo neobsahuje žiadnu špecifikáciu nehnuteľností, ktorých sa malo týkať, čo spôsobuje jeho neplatnosť aj z dôvodu neurčitosti. Dohoda o zastúpení je preto absolútne neplatná s poukazom na § 22 ods. 2, § 39 a § 37 Občianskeho zákonníka pre absenciu slobodnej a vážnej vôle, ako aj z dôvodu neurčitosti a nezrozumiteľnosti právneho úkonu. K existencii naliehavého právneho záujmu žalobca uvádza, že len rozhodnutie súdu o určení neexistencii záložného práva je spôsobilé zmeniť stav evidovaný v katastri nehnuteľností a odstrániť tak právnu neistotu o obsahu práv a povinností strán sporu pri výkone záložného práva. Žalobca ďalej uviedol, že úverová zmluva bola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko žalobca sa zaviazal žalovanému zaplatiť v rámci 10 mesiacov poplatky a úroky vo výške až 80 % poskytnutej istiny (16.000/20.000). Ročný úrok by tak pri uzavretej úverovej zmluve dosiahol 102,44 % a RPMN by predstavovala hodnotu až 307,27 %, čo jednoznačne predstavuje úžeru. Vzhľadom na úžeru je nutné dospieť k záveru, že uzavretá úverová zmluva je absolútne neplatná pre jej rozpor so zákonom, ako aj dobrými mravmi. Táto skutočnosť, vzhľadom na akcesorický charakter záložnej zmluvy vo vzťahu k (neplatnej) úverovej zmluve, má za následok, že aj následne uzavretá záložná zmluva ako „vedľajšia“ zmluva nemohla byť uzavretá v súlade so zákonom, ak v súlade so zákonom a dobrými mravmi nebola uzavretá „hlavná“ zmluva o úvere. Ak teda nebola platne uzavretá úverová zmluva, neplatná je aj záložná zmluva, ktorá mala záväzok z úverovej zmluvy zabezpečovať. Navyiac, podľa § 4 ods. 2 písm. g) zákona č. 258/2001 Z. z. o spotrebiteľských úveroch, účinného v čase uzatvorenia úverovej zmluvy, spotrebiteľský úver sa považuje za bezúročný a bez poplatkov, nakoľko v úverovej zmluve absentuje údaj o RPMN. Žalobca bol teda povinný vrátiť žalovanému len poskytnutú istinu 663,88 Eur (20.000,00 Sk), pričom zaplatil na bankový účet žalovaného a prostredníctvom exekútora Rudolfa Krutého celkovú sumu 4.150,00 Eur, teda o 3.486,12 Eur viac než mal.

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že žalobu navrhuje zamietnuť. Žalovaný neeviduje uhradenú pohľadávku vyplývajúcu zo zmluvy. Z dôvodu, že klient porušil Všeobecné podmienky poskytnutia úveru, neuhradzoval splátky v dohodnutých termínoch a v určenej výške, bol žalovaný nútený postupovať vo vymáhaní pohľadávky v zmysle podmienok dohodnutých v zmluve o úvere a zabezpečiť si návratnosť pohľadávky. Udelenie plnomocenstva má všetky zákonom ustanovené náležitosti. Plnomocenstvom sa rozumie jednostranný právny úkon, ktorým zastúpený dáva určitému adresátovi, prípadne komukoľvek na vedomie, že určitá osoba je oprávnená ho zastupovať a v akom rozsahu. Plnomocenstvo je platné a nie je možné ho kvalifikovať ako absolútne neplatný právny úkon. Udelené plnomocenstvo je právnym úkonom spĺňajúcim všetky náležitosti právneho úkonu v zmysle ust. § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka. Plnomocenstvo na zastupovanie bolo súčasťou zmluvy o úvere a bolo dojednané jasne, určito a zrozumiteľne. Splnomocnenec Mgr. Tomáš Kušník konal v medziach plnomocenstva a neprekročil svoje oprávnenia uvedené v predmetnom plnomocenstve, nakoľko v plnomocenstve je jasne, zrozumiteľne a určito vyjadrený rozsah udeleného plnomocenstva - podstatná náležitosť plnomocenstva ustanovená zákonom. „...advokáta Mgr. Tomáša Kušníra splnomocňujem, aby za účelom zabezpečenia pohľadávky veriteľa - spoločnosti POHOTOVOVOSTĚ, s.r.o. Bratislava, IČO: 85 807 598, ktorá je mojim záväzkom, vyplývajúcim z tejto zmluvy o úvere uzatvoril v mojom mene: a) záložnú zmluvu podľa § 552 Občianskeho zákonníka v platnom znení“. Žalobca predmetné plnomocenstvo na znak súhlasu podpísal. Z plnomocenstva bolo zrejmé kto ho udeľuje a akého konania sa týka, bolo určité a zrozumiteľné. Plnomocenstvo bolo riadne podpísané

splnomociteľom ako aj zvoleným zástupcom. V danom prípade nemožno hovoriť o absencii niektorej z náležitostí vôle. Nedostatok vôle si nemožno zamieňať s ľahkovážnosťou druhej zmluvnej strany. Klient mohol odmietnuť uzavrieť takúto zmluvu o úvere, v ktorej je obsiahnuté plnomocenstvo. Žalovaný štandardne uzavieral s klientmi zmluvy o úvere, v ktorých predmetné plnomocenstvo obsiahnuté nebolo. Klient ako dlžník mohol kedykoľvek po uzatvorení zmluvy o úvere udelené plnomocenstvo v zmysle § 33b Občianskeho zákonníka v platnom znení odvolať, pričom tak neurobil. Žalovaný ďalej s odkazom na ust. § 151 md ods. 1 Občianskeho zákonníka uvádza, že nie je naplnený žiadny obligatórny predpoklad pre zánik záložného práva, pretože zabezpečená pohľadávka nezanikla. Žalobca svoju vôľu uzavrieť Zmluvu potvrdil svojim podpisom na Zmluve. Skutočnosť, že Žalobca dodatočne usúdil, že Zmluva sú pre neho subjektívne nevýhodná ešte nezakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu a nemožno ju kvalifikovať ako nedostatok vážnosti vôle. Žalovaný má za to, že v uzavretie Zmluvy nemalo v žiadnom prípade za následok nezákonné postihnutie jeho majetku a vlastníctva. Žalobca si bol vedomý svojich záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy a preto dobrovoľne uhrádzal splátky. Žalovaný poukazuje na skutočnosť že žalobca nebol pri uzatváraní zmluvy o úvere spotrebiteľom. Tento druh zmluvy nemal charakter spotrebiteľskej zmluvy v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka, ani zákona o ochrane spotrebiteľa a ani charakter zmluvy o úvere v čase jej uzatvorenia. Aplikácia právnych predpisov na ochranu spotrebiteľa, nie je možná, nakoľko právny vzťah, s prihliadnutím na charakter Zmluvy, nie je vzťahom spotrebiteľským. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na základe akého zákona sa ich zmluvné vzťahy v budúcnosti budú spravovať. V zmysle Všeobecných podmienok poskytnutia úveru sa zmluvné strany dohodli na tom, že ich vzťahy sa budú spravovať ustanoveniami Obchodného zákonníka. Zmluva sa uzatvorila v zmysle § 497 a nasl. Obchodného zákonníka z čoho jasne vyplýva, že iný zákon ani na daný zmluvný vzťah nie je možné aplikovať. Okrem iného nie je možné aplikovať ustanovenia, ktorými sa žalobca ohrádza, nakoľko zmluva bola uzatvorená v čase, keď podľa Obchodného zákonníka, sa zmluva považuje za absolútny obchod, a preto nie je možné na ňu aplikovať iné predpisy, ako Obchodný zákonník. Je to kogentné ustanovenie, ktoré nepripúšťa dohodu strán o voľbe predpisu, ktorým sa budú ich ďalšie právne vzťahy riadiť. Keďže po vzájomnej dohode zmluvu uzatvorili podľa Obchodného zákonníka, aplikácia Občianskeho zákonníka, či iných zákonov, ktoré slúžia prioritne na ochranu spotrebiteľa je vylúčená.

4. Súd vo veci vykonal dokazovanie výpisom z LV č. \_\_\_\_\_, zmluvou o úvere z 10.12.2004, notárskou zápisnicou z 25.6.2005, zmluvou o zriadení záložného práva č. \_\_\_\_\_, a zistil tento skutkový stav veci:

5. Žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. \_\_\_\_\_ pre k.ú. \_\_\_\_\_. V časti tarchy je k nehnuteľnosti žalobcu pod \_\_\_\_\_ z 16.9.2008 zapísané záložné právo v prospech žalovaného na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. \_\_\_\_\_. Zároveň v časti Poznámky je zapísané Oznámenie žalovaného o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.4.2017, formou dobrovoľnej dražby -

6. Žalobca ako fyzická osoba - dlžník uzavrel dňa 10.12.2004 so žalovaným ako veriteľom zmluvu o úvere, uzavretú v zmysle §497 a nasl. Obchodného zákonníka, na základe ktorej sa žalovaný zaviazal poskytnúť žalobcovi úver v sume 20.000,- Sk a žalobca sa zaviazal zaplatiť žalovanému túto sumu zvýšenú o príslušný poplatok vo výške 16.000,- Sk, t.j. celkovo zaplatiť čiastku 36.000,- Sk v 10 mesačných splátkach po 3.600,- Sk, počnúc

dňom 10.1.2005.

7. Ako súčasť tejto zmluvy bolo zahrnuté dojednanie, v rámci ktorého žalobca splnomocnil advokáta Mgr. Tomáša Kušníra, advokátska kancelária Za Kasárňou 1, 831 03 Bratislava 3, na spísanie notárskej zápisnice ako exekučného titulu, t.j. aby v jeho mene uznal záväzok z úveru tak, aby sa notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre súdny výkon rozhodnutia alebo exekúciu a aby za účelom zabezpečenia záväzku žalobcu voči žalovanému na základe tejto úverovej zmluvy, uzatvoril v jeho mene záložnú zmluvu podľa § 552 Občianskeho zákonníka alebo Zmluvu o zabezpečovacom prevode práva podľa § 553 Občianskeho zákonníka k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobcu, ktoré budú bližšie špecifikované na liste vlastníctva vyhotovenom ku dňu uzatvorenia záložnej zmluvy alebo zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, ako formu zabezpečenia splatenia úveru, ktoré splnomocnenie tento advokát prijal, s tým, že pokiaľ žalobca nesplní riadne a včas podmienky tejto zmluvy o úvere ani v dodatočne poskytnutej lehote jedného mesiaca od uzatvorenia vyššie uvedenej zmluvy, berie na vedomie, že veriteľ sa stáva výlučným vlastníkom tejto nehnuteľnosti. Žalobca mal toto splnomocnenie udeliť na všetky právne úkony, ktoré je potrebné vykonať za účelom uzatvorenia príslušnej zmluvy, ktorou sa zabezpečí jeho záväzok voči veriteľovi na základe tejto úverovej zmluvy, pozostávajúci z nesplatenej výšky pohľadávky a jej príslušenstva, vrátane nákladov preukázateľne vynaložených za účelom jej zabezpečenia a vykonania príslušného zápisu v katastri nehnuteľností.

8. Notárskou zápisnicou spísanou  
25.6.2005 pred notárom JUDr. Ondrejom Ďuriáčom so sídlom v Partizánskom Mgr. Tomáš  
Kušnír, konajúci na základe plnej moci, ktorá je v zmluve o úvere, v mene žalobcu ako  
povinnej osoby vyhlásil, že uznáva dlh voči žalovanému ako oprávnenej osobe zo zmluvy o  
úvere č. zo dňa 10.12.2004 v celkovej výške 33.093,- Sk, čo do základu a výšky.

9. Dňa 2.1.2008 žalovaný ako záložný veriteľ a žalobca, v zastúpení na základe splnomocnenia advokátom Mgr. Tomášom Kušnírom, záložca uzavreli zmluvu o zriadení záložného práva č. , na základe ktorej došlo k zriadeniu záložného práva k  
bezpodielovému spoluvlastníctvu žalobcu k nehnuteľnostiam v prospech záložného veriteľa,  
na zabezpečenie všetkých pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi, ktoré vznikli a  
vzniknú na základe Zmluvy o úvere č. zo dňa 10.12.2004, najmä na zabezpečenie  
pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi na vrátenie istiny úveru v sume 20.000,- Sk,  
ďalej poplatku v sume 16.000,- Sk, ďalej úrokov z omeškania v sadzbe 0,25% denne z  
omeškaných platieb istiny, pokút a ostatných celkových nákladov v zmysle platných  
všeobecných podmienok, od omeškania do zaplatenia.

10. Podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku žalobou možno požadovať,  
aby sa rozhodlo najmä o

c) 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.

11. 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.

12. Podľa § 52 ods. 1, 2, 3 OZ účinného k 10.12.2004, spotrebiteľskými zmluvami sú kúpna zmluva, zmluva o dielo alebo iné odplatné zmluvy upravené v ôsmej časti tohto zákona a zmluva podľa § 55, ak zmluvnými stranami sú na jednej strane dodávateľ a na druhej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom vopred pripraveného návrhu na uzavretie zmluvy. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

13. Podľa § 54 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchýliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon priznáva, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie. V pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

14. Podľa § 23a ods. 1. a 2. zákona č. 634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa účinného k 10.12.2004, spotrebiteľskými zmluvami sú zmluvy uzavreté podľa Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, ako aj všetky iné zmluvy, ktorých charakteristickým znakom je, že sa uzavierajú vo viacerých prípadoch, a je obvyklé, že spotrebiteľ obsah zmluvy podstatným spôsobom neovplyvňuje. Na spotrebiteľské zmluvy, ktoré neboli uzavreté podľa osobitného predpisu, sa primerane použijú ustanovenia tohto predpisu.

15. Špeciálna úprava spotrebiteľského úveru je obsiahnutá v zákone č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch.

16. Podľa § 2 písm. a) a b) zákona č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch v znení neskorších predpisov účinného k 23.11.2006 na účely tohto zákona sa rozumie a/ spotrebiteľským úverom dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere vo forme odloženej platby, pôžičky alebo v inej právnej forme, b/ zmluvou o spotrebiteľskom úvere zmluva, ktorou sa veriteľ zaväzuje poskytnúť spotrebiteľovi spotrebiteľský úver a spotrebiteľ sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a uhradiť celkové náklady spojené so spotrebiteľským úverom.

17. Podľa § 3 zákona č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch v znení neskorších predpisov účinného k 23.11.2006 veriteľom je fyzická alebo právnická osoba, ktorá poskytuje spotrebiteľský úver v rámci svojho podnikania; v závislosti od formy poskytovaného spotrebiteľského úveru môže byť veriteľom aj predávajúci. Spotrebiteľom je fyzická osoba, ktorej bol poskytnutý spotrebiteľský úver na iný účel ako na výkon zamestnania, povolania alebo podnikania.

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

19. Podľa § 23 Občianskeho zákonníka zastúpenie vzniká na základe dohody o plnomocenstve.

20. Podľa § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka zastupovať iného nemôže ten, kto sám

*nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, koho záujmy sú v rozpore so záujmami zastúpeného.*

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

22. Žalobca sa podanou žalobou domáha určenia neexistencie záložného práva. Takáto žaloba je procesne prípustnou v zmysle § 137 písm. c) C.s.p. za predpokladu existencie naliehavého právneho záujmu. Sporné záložné právo k nehnuteľnosti je zapísané v katastri nehnuteľností a záložný veriteľ (žalovaný) nesúhlasí s jeho výmazom. V prípade neexistencie záložného práva tak nepochybne dochádza k zásahu do vlastníckeho práva vlastníka nehnuteľnosti (žalobcu). Z poznámky uvedenej na liste vlastníctva je zároveň zrejmé, že žalovaný začal vykonávať kroky k realizácii záložného práva, napriek spornosti jeho existencie. Rozhodnutie súdu o určení, či tu záložné právo je alebo nie je, predstavuje preto spôsobilý právny prostriedok ochrany práv žalobcu ako vlastníka. Na základe rozhodnutia súdu o určení, že záložné právo k veci neexistuje možno dosiahnuť výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností a definitívne ustáliť, že žalovaný nie je oprávnený na uspokojovanie svojich pohľadávok voči žalobcovi z tohto záložného práva a žalobca nie je obmedzovaný záložným právom pri nakladaní s nehnuteľnosťami. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení tak súd považoval za daný a preukázaný.

23. Žalobca neexistenciu záložného práva odôvodňoval neplatnosťou zmluvy o záložnom práve z dôvodu, že táto nebola podpísaná žalobcom ako záložcom, ale splnomocnencom, ktorý konal na základe absolútne neplatného plnomocenstva. Predmetné plnomocenstvo malo byť podľa žalovaného obsiahnuté v zmluve o úvere zo dňa 10.12.2004.

24. Žalovaný namietal, že uzavretá zmluva o úvere nemá charakter spotrebiteľskej zmluvy a vzťahujú sa na ňu výhradne ustanovenia Obchodného zákonníka. Súd však dospel k záveru, že medzi žalovaným a žalobcom bola uzavretá zmluva o spotrebiteľskom úvere, teda spotrebiteľská zmluva. Na jednej strane vystupuje fyzická osoba - spotrebiteľ, ktorá pri uzatváraní a plnení zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo podnikateľskej činnosti a na strane druhej právnická osoba - dodávateľ, ktorá pri uzatváraní zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti. Na uvedený právny vzťah je potrebné aplikovať zákon č. 634/1992 Z. z. o ochrane spotrebiteľa účinný v čase uzavretia úverovej zmluvy a vychádzať pritom z ustanovenia § 23a ods. 1, ods. 2, podľa ktorého spotrebiteľskými zmluvami sú zmluvy uzavreté podľa Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, ako aj všetky iné zmluvy, ktorých charakteristickým znakom je, že sa uzavierajú vo viacerých prípadoch, a je obvyklé, že spotrebiteľ obsah zmluvy podstatným spôsobom neovplyvňuje. Na spotrebiteľské zmluvy, ktoré neboli uzavreté podľa § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

25. Predmetnú zmluvu o úvere teda súd považoval za spotrebiteľskú zmluvu, na ktorú je potrebné aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka. Aj keď predmetná zmluva je zmluvou, ktorá vykazuje známky absolútneho obchodu a je potrebné ju posúdiť podľa Obchodného zákonníka, je zároveň zmluvou spotrebiteľskou, a potom normy obchodného práva sú použiteľné len vtedy, ak neodporujú úprave spotrebiteľských vzťahov podľa

Občianskeho zákonníka a vykonávacích predpisov, ktoré ustanovenia majú prednosť pred aplikáciou Obchodného zákonníka.

26. Súčasťou úverovej zmluvy bolo splnomocnenie, ktorým mal žalobca splnomocniť Mgr. Tomáša Kušníra o.i. na svoje zastupovanie pri uzavretí zmluvy o záložnom práve. Predmetné plnomocnenstvo je obsiahnuté v žalovaným vopred formulovanom texte úverovej zmluvy, ktorý neumožňoval dlžníkovi výber iného zástupcu, či odmietnutie zastúpenia. Ako uviedol Krajský súd v Košiciach v rozsudku sp.zn. 9Co/259/2018 zo 17.4.2019 ak má byť dohoda o splnomocnení právom akceptovateľná ako prejav zmluvnej autonómie, musí byť výsledkom slobodnej vôle oboch zmluvných strán. Slobodná vôľa pritom vyžaduje informácie o možnosti voľby medzi viacerými riešeniami a informácie o tom, čo tá ktorá voľba konkrétne znamená. Takáto slobodná vôľa splnomocniteľa však v danom prípade bola obmedzená, nakoľko v predtlačí dohody o splnomocnení bol ako splnomocnenec uvedený konkrétne Mgr. Tomáš Kušník. Zmluvné podmienky pritom boli vopred pripravené a spotrebiteľ nemohol meniť ich obsah. Uvedenie splnomocnenca v predtlačí formulárovej dohody o plnomocnenstve jednoznačne potvrdzuje skutočnosť, že v danom prípade nešlo o slobodnú vôľu splnomocniteľa vo výbere osoby splnomocnenca, resp. o vôľu uzavrieť slobodne a vážne samostatnú zmluvu s vedomím možných dôsledkov tohto právneho úkonu. Z týchto dôvodov dohodu o plnomocnenstve a tým aj následne uzavretú záložnú zmluvu, ktorú v mene žalobcu uzavrel splnomocnenec Mgr. Tomáš Kušník možno považovať pre rozpor s ust. § 37 Občianskeho zákonníka za absolútne neplatnú.

27. Obsahom a účinkami plnomocnenstva rovnakého znenia ako v prejednávanej veci vo formulárových úverových zmluvách uzatváraných žalovaným so spotrebiteľmi sa zaoberal opakovane aj Najvyšší súd Slovenskej republiky, ktorý napr. v uznesení sp. zn. 5ECdo/135/2013 z 25.6.2014 uviedol, že dovolací súd za konanie in fraudem legis považuje aj konanie, v rámci ktorého určitý nebankový subjekt robí rôzne dvojstranné právne úkony (zmluvy o úvere, záložné zmluvy, dohody o zastúpení a pod.) tak, že má vopred vytypovaného „zástupcu“ druhej zmluvnej strany, následné úkony ktorého sledujú nie záujmy ním zastupovanej zmluvnej strany, ale záujmy nebankového subjektu. Záujmy zástupcu a zastúpeného sa v takom prípade dostávajú do rozporu.

28. Na základe uvedeného tak súd dospel k záveru, že nakoľko aj v danom prípade bola slobodná voľba žalobcu pri „výbere“ advokáta zastupujúceho záujmy žalovaného vylúčená, lebo advokáta, ktorý bude zastupovať dlžníka (žalobcu) pri podpise záložnej zmluvy vybral vopred veriteľ (žalovaný) tým, že ho uviedol v predtlačí úverovej zmluvy predloženej dlžníkovi na podpis. Záujmy zástupcu (Mgr. Tomáša Kušníra) boli v rozpore so záujmami zastúpeného (žalobcu), v dôsledku čoho je dohoda o zastúpení neplatná (§ 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 39 Občianskeho zákonníka).

29. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona a pôsobí voči každému. Na absolútnu neplatnosť prihliada súd aj bez návrhu (ex off). Absolútna neplatnosť sa nemôže napraviť dodatočným schválením. Keďže dohoda o zastúpení žalobcu advokátom Mgr. Tomášom Kušnírom je v zmysle §37 a §39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná, neplatný je aj právny úkon, ktorým tento advokát v mene žalobcu uzavrel záložnú zmluvu. Z uvedeného dôvodu preto súd určil, že záložné právo zriadené zmluvou o zriadení záložného práva č. z 2.1.2008, neexistuje.



30. Podľa §38 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv, poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.

31. Podľa § 39 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv, okresný úrad zapíše poznámku na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu alebo na návrh oprávneného podľa osobitných predpisov alebo účastníka súdneho konania alebo iného konania.

32. Podľa § 39 ods. 3 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv, okresný úrad zruší poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu.

33. Z výpisu z listu vlastníctva č.                    vyplýva, že k bytu č.                    na základe návrhu žalovaného došlo k zápisu poznámky - Oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.4.2017 formou dobrovoľnej dražby -                    . Nakoľko súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru o neexistencii záložného práva v prospech žalovaného, za dôvodný považoval aj návrh žalobcu na uloženie povinnosti žalovanému v podobe oznámenia v zmysle § 39 ods. 3 katastrálneho zákona. V danom prípade totiž z dôvodu neexistencie záložného práva pominuli dôvody zápisu poznámky o začatí výkonu tohto práva formou dobrovoľnej dražby. Súd preto žalobe vyhovel aj v druhej časti výroku navrhovaného rozhodnutia.

34. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

35. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

36. Žalobcovi ako strane, ktorá mala v konaní plný úspech súd priznal proti žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (262 ods. 2 CSP).

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Galanta.

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. V odvolaní sa popri uvedených 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 neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z.č. 233/95 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.

V Galante dňa 4. septembra 2024

**Mgr. Zuzana Dojčánová**  
sudkyňa

Za správnosť vyhotovenia: Lucia Benkovičová