

Súd: Okresný súd Žiar n/H
Spisová značka: 18C/81/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6413216071
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 12. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Daniel Koneracký
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2013:6413216071.1

Uznesenie

Okresný súd Žiar nad Hronom v právnej veci navrhovateľky: E. Š., nar. XX.X.XXXX, bytom X. L., X. Č.. XX/XX, zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Peter Rybár, s.r.o., Košice, Kuzmányho 29, proti odporcovi: Všeobecná úverová banka, a. s., Bratislava, Mlynské Nivy č. 1, IČO: 31320155, o návrhu na predbežné opatrenie a návrhu na určenie, že odporca nemá právo na výkon záložného práva takto

rozhodol:

Súd n a r i a d ť u j e odporcovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva vyplývajúceho zo zmluvy o zriadení záložného práva č. B. XXXXX-XX zo dňa 12.09.2008 uzavretej medzi navrhovateľkou a odporcom k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Obci X. L. zapísaná ako byt č. X, vchod č. XX, na X. poschodí, bytový dom súpisné číslo XX, Ulica X., spolu so spoluvlastníckym podielom k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu súpisné číslo XX, postavený na CKN parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 464 m² v podiele 9529/347644 ako aj so spoluvlastníckym podielom k pozemku CKN parcela č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 464 m² na ktorom je bytový dom súp. č. XX postavený v podiele 9529/347644, všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre katastrálne územie X. L. a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Súd právnickej osobe spoločnosti Dražby a aukcie, s.r.o., IČO: 36751642, Martin, Jilemnického 4012/30 n a r i a d ť u j e zdržať sa vykonania dražby k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Obci X. L., zapísaná na LV č. XXXX pre k. ú. X. L., zapísaná ako byt č. X, vchod č. XX, na X. poschodí, bytový dom súpisné číslo XX, Ulica X., spolu so spoluvlastníckym podielom k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu súpisné číslo XX, postavený na CKN parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 464 m² v podiele 9529/347644 ako aj so spoluvlastníckym podielom k pozemku CKN parcela č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 464 m² na ktorom je bytový dom súp. č. XX postavený v podiele 9529/347644.

Rozhodnutie o trovách konania súd p o n e ch á v a rozhodnutiu vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa podaným návrhom domáha predbežným opatrením nariadiť odporcovi, aby sa zdržal výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným vo výrokovej časti tohto uznesenia, a to podľa záložnej zmluvy zo dňa 12. 09. 2008, uzatvorenej medzi odporcom ako záložným veriteľom a navrhovateľom ako záložcom, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Zároveň sa domáha, že spoločnosť Dražby a aukcie, s.r.o. nesmie vykonať dražbu nehnuteľnosti špecifikovanej vo výroku tohto rozhodnutia na základe uzavretej zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 12.9.2008. Navrhovateľka sa návrhom vo veci samej domáha, aby súd vo veci samej určil, že odporca nemá právo na výkon záložného práva zo zmluvy o zriadení záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti. Navrhovateľka v podanom návrhu uviedla, že s odporcom uzavrela zmluvu o poskytnutí úveru „P.“, č. N. XXXXX-XX na základe ktorej jej poskytol úver vo výške 23.235,74 eur s tým, že navrhovateľka sa zaviazala splácať predmetný úver v mesačných splátkach vo výške 215,34 eur v 240 mesačných splátkach. Tento úver nepravidelne splácala pričom zaplatila 84 splátok čo predstavuje sumu okolo 12710 eur. Vzhľadom na skutočnosť, že bola v omeškaní so splátkami odporca jej oznámil, že úver

sa stal predčasne splatným a vznikla jej tak povinnosť zaplatiť sumu 22856,72 eur, pričom aj po vyhlásení splatnosti úveru pokračuje v jeho splácaní. Následne odporca začal realizovať svoje záložné právo a dražobná spoločnosť jej oznámila, že dňa 5.12.2013 sa uskutoční ohliadka nehnuteľnosti znalcom. Keďže zmluva o úvere obsahuje množstvo neprijateľných podmienok nakoľko má postavenie spotrebiteľa je tak podľa navrhovateľky úver bezúročný a bez poplatkov. Okrem toho hodnota bytu , ktorá bola určená odporcom vo výške 46.471,49 eur je podľa názoru navrhovateľky stanovená bez objektívneho ohodnotenia znalcom a len na základe odhadu odporcu. Hodnota tejto nehnuteľnosti sa zároveň zvýšila vzhľadom na uskutočnené stavebné práce v dôsledku ktorých je hodnota nehnuteľnosti minimálne 60.000 eur. Je tak neprimerané, aby odporca chcel predať byt, ktorého hodnota je vyššia ako hodnota pohľadávky, ktorú si uplatňuje odporca vo výške 22856,72 eur, pričom výška tejto pohľadávky je sporná. Existuje tu tak hrubý nepomer v dôsledku čoho je dražba v rozpore s dobrými mravmi ako aj v rozpore so spotrebiteľským právom a to tak Európskej únie ako aj Slovenskej republiky. Keďže hrozí, že dôjde k dražbe a tým sa zhorší jej postavenie žiadala, aby súd nariadil predbežné opatrenie.

Tunajší súd sa oboznámil s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia, návrhom vo veci samej pripojenými listinnými dokladmi, z ktorých zistil nasledovný skutkový stav:

Dňa 12.9. 2008 uzavreli navrhovateľka ako dlžníka a odporca ako veriteľ zmluvu o poskytnutí úveru „P.C., č. N. XXXXX-XX na základe ktorej poskytol odporca navrhovateľke úver vo výške 23.235,74 eur s tým, že navrhovateľka sa zaviazala splácať predmetný úver v mesačných splátkach vo výške 215,34 eur v 240 mesačných splátkach. Celkové náklady dlžníka (budúca hodnota spotrebného úveru) bola určená na sumu 48540,13 eur z ktorej suma 25.304,39 eur predstavujú úroky s poplatkami. Zároveň navrhovateľka uzavrela s odporcom na zabezpečenie úveru zmluvu o zriadení záložného práva

- 3 -

18C 81/2013

k nehnuteľnosti č. B. XXXXX-XX zo dňa 12.9.2008 s tým, že výška zabezpečenej pohľadávky bola určená na sumu 46.471,49 eur. Predmetom zálohu bol byt č. X zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. X. L., nachádzajúci sa v X. L., N. X. Č. XX/XX ako aj podiel na spoločných častiach a zariadeniach k bytovému domu súp. č. XX a podiel na pozemku CKN parc. č. XXXX, pričom výška podielu predstavovala 9529/347644. Hodnota zálohu bola určená na sumu 46471,49 eur. Účastníci konania sa zároveň dohodli, že pokiaľ úver nebude riadne a včas splácaný začne odporca s výkonom záložného práva s tým, že s výťažku záložného práva si odporca uspokojí svoje nároky. Následne došlo k predčasnej splatnosti úveru , pričom výška pohľadávky ku dňu 6.4.2013 bola odporcom určená vo výške 22.856,72 eur. Zároveň ako vyplýva zo zmluvy o zriadení záložného práva tak odporca ako záložný veriteľ je oprávnený sám si zvoliť vhodný spôsob predaja nehnuteľnosti. Navrhovateľke bolo doručené oznámenie o začatí realizácie záložného práva, ktoré vyhotovila advokátska kancelária Gallo s.r.o. a z ktorého vyplýva, že odporca začal realizovať svoje záložné právo k nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX ako byt č. X ako aj k spoločným častiam, zariadeniam ako aj k pozemku a to z dôvodu, že navrhovateľka nesplatila splatný úver. Spôsob dražby sa mal vykonať formou verejnej dražby podľa ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Zároveň spoločnosť Dražby a aukcie s.r.o. oznámila navrhovateľke, že dňa 5.12.2013 sa uskutoční ohliadka predmetnej nehnuteľnosti za účelom zistenia jej hodnoty. Ako vyplýva z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. X. L.C. tak navrhovateľka je zapísaná ako vlastníčka predmetnej nehnuteľnosti, pričom v časti poznámka je okrem iného Oznámenie o začatí realizácie záložného práva AK Gallo s.r.o.

Podľa § 74 ods. 2 O. s. p. príslušný na nariadenie predbežného opatrenia je súd, ktorý je príslušný na konanie vo veci.

Predbežné opatrenie nie je konečným rozhodnutím vo veci, súd preto pred jeho nariadením nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 76 ods. 2 O. s. p., predbežným opatrením možno nariadiť povinnosť niekomu inému než účastníkovi len vtedy, ak to možno od neho spravodlivo žiadať.

Podľa § - u 76 ods. 1 písm. e/ a f/ O. s. p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa § 102 ods. 1 O. s. p., ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz. V záujme maloletého dieťaťa môže súd po začatí konania vo veci starostlivosti súdu o maloletých na návrh nariadiť predbežným opatrením účastníkovi, aby do času rozhodnutia vo veci úpravy pomerov maloletého dieťaťa zabezpečoval osobnú starostlivosť o dieťa, ktoré je v čase podania návrhu umiestnené v zariadení na výkon rozhodnutia súdu. Ak súd rozhoduje o predbežnom opatrení podľa druhej vety, o návrhu na predbežné opatrenie rozhodne najneskôr do 30 dní od podania návrhu; ustanovenia § 75 až 77 <aspi://module='ASPI'&link='99/1963 Zb.%252375-77'&ucin-k-dni='30.12.9999'> sa použijú primerane.

- 4 -

18C 81/2013

Zo zákonnej úpravy predbežného opatrenia vyplýva, že sa jedná o inštitút ktorého základnou funkciou je dočasne upraviť pomery účastníkov, pričom nárok / prípadne právo / nemusí byť nepochybne preukázaný, musí však byť osvedčený. Miera osvedčenia sa riadi vždy konkrétnou situáciou. Zo zákonnej úpravy predbežného opatrenia je tiež zjavné, že súd pri rozhodovaní o ňom nezisťuje všetky skutočnosti, ktoré by musel zisťovať v prípade konečného rozhodnutia vo veci samej. Súd sa obmedzí len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodiť nutnosť dočasnej úpravy pomerov, pričom tieto musia byť takého charakteru, že ak by k dočasnej úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku, alebo k stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprimeraným úsilím a nákladmi, resp. s veľkými obtiažami.

Zmyslom predbežného opatrenia je dočasná úprava pomerov účastníkov konania (nie s konečnou platnosťou), pričom musí byť poskytnutá ochrana tomu, kto o vydanie predbežného opatrenia žiada, ako aj tomu, voči ktorému predbežné opatrenie smeruje. Ochrana toho, proti komu má navrhované predbežné opatrenie smerovať, však nemôže dosiahnuť takej intenzity, aby prakticky znemožňovala ochranu oprávnených záujmov druhej strany. Ide pritom o dočasné opatrenie, ktorého trvanie je obmedzené, ktoré môže byť na návrh zrušené a predbežným opatrením nie je prejedikovaný konečný výsledok sporu, ale ide o prostriedok, ktorým sa zabezpečuje, aby konečné rozhodnutie mohlo mať vôbec reálny význam. Vyžaduje sa, aby žalobca osvedčil súdu základné skutočnosti, teda sám nárok a osvedčil aj pravdepodobnosť možného ohrozenia výkonu rozhodnutia. Samotný nárok nemusí byť teda preukázaný nepochybne. Súd je preto tieto okolnosti v rámci konania o nariadení predbežného opatrenia povinný zvážiť a rozhodnúť, pričom však pri rozhodovaní o predbežnom opatrení súd nie je povinný vykonávať dokazovanie ani výsluchom účastníkov. Musí vychádzať zo skutočností, preukázaných alebo osvedčených žalobcom. Pri osvedčovaní nároku nie je potrebné dbať na formálne požiadavky, inak platné pre dokazovanie, vrátane požiadavky, aby sa druhá strana sporu mohla vyjadriť k obsahu listín, ovplyvňujúcich úsudok súdu o splnení predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia. /uznesenie Najvyššieho súdu SR z 13. decembra 2012, sp. zn. 5 Obdo 33/2012/

Z obsahu spisu je nesporné, že navrhované predbežné opatrenie má priamo väzbu na konanie vo veci samej, pričom doposiaľ nebol predložený žiadny dôkaz resp. uvedená taká skutočnosť z ktorej by mohlo byť vyvodené, že navrhovateľka nemá postavenie spotrebiteľa. Z tohto dôvodu, súd zatiaľ akceptuje jej tvrdenie, že má postavenie spotrebiteľa, pričom tak zmluva o úvere ako aj záložná zmluva majú charakter formulárovej zmluvy nakoľko tieto zmluvy pripravil odporca v postavení silnejšej strany v záväzkovom vzťahu, pričom navrhovateľka takýto obsah mohla ovplyvniť len v minimálnej miere. Aktuálne, vzhľadom aj na charakter daného sporu, súdu neprináleží posudzovať, do akej miery môže byť navrhovateľka v konaní vo veci samej úspešná nakoľko ide o právne ako aj skutkovo zložitý spor a je potrebné vykonať potrebné dokazovanie. Súd má zároveň za preukázané, že existujú pochybnosti jednak o výške pohľadávky, ktorú si vyčíslil odporca z titulu poskytnutého úveru nakoľko táto pohľadávka nebola doposiaľ judikovaná súdnym rozhodnutím ako aj pochybnosti či realizácia záložného práva formou dobrovoľnej dražby bez účasti súdu je v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky ako

aj právom EÚ spoločenstva. Vzhľadom na skutočnosť, že prípadnou realizáciou dražby a udelením príklepu by došlo k zmene vlastníckeho práva v dôsledku čoho by sa zhoršilo postavenie navrhovateľky a ďalšie subjekty /napr. vlastník nehnuteľnosti, ktorý by ju nadobudol udelením príklepu/ by mohli

- 5 -

18C 81/2013

byť vystavený právnej neistote z titulu prebiehajúceho súdneho konania ako aj súdnych konaní, ktoré by mohli začať /napr. určenie neplatnosti dražby/ súd vyhovel návrhu navrhovateľky a nariadil predbežné opatrenie voči odporcovi v takom rozsahu ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Zároveň súd spoločnosti Dražby a aukcie, s.r.o., IČO: 36751642, Martin, Jilemnického 4012/30 ako dražobníkovi uložil povinnosť zdržať sa vykonania dražby z dôvodu, že bola poverená jej vykonaním a postupuje v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách čím hrozí, že dôjde k realizácii dražby, prípadne udeleniu príklepu čím sa sťažuje postavenie navrhovateľky, pričom predbežné opatrenie nariadené len voči odporcovi by nemalo voči dražobníkovi účinky. Podľa názoru súdu sú tak splnené podmienky podľa § 76 ods. 2 Osp nakoľko takto nariadenú povinnosť možno spravodlivo od nej žiadať. Nariadený rozsah predbežného opatrenia je tak primeraný vyššie uvedenému sledovanému legitímnemu účelu a je konkretizovaný tak, aby bolo absolútne zrejmé, ktorého oprávnenia sa má odporca ako aj dražobník dočasne / do doby právoplatnosti vo veci samej / zdržať. Podľa názoru súdu, nariadením predbežného opatrenia v uvedenom rozsahu nevznikne odporcovi žiadna ujma, pretože jeho súčasný právny vzťah k predmetným nehnuteľnostiam sa nezmení - jeho záložné právo naďalej platí a je len dočasne pozastavený jeho výkon.

Pre dôvody uvedené vyššie, súd preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia.

Podľa § 145 O. s. p., účastníkovi, ktorému súd prizná náhradu trov konania, prizná aj náhradu trov predbežného opatrenia a zabezpečenia dôkazov.

Vzhľadom na vyššie uvedené ustanovenie súd rozhodol o trovách konania tak, že rozhodnutie o trovách ponecháva rozhodnutiu vo veci samej. V rámci konania vo veci samej, navrhovateľka si preto okrem trov, ktoré jej vzniknú v súvislosti s predmetným návrhom, zároveň uplatní aj trovy konania v súvislosti s týmto predbežným opatrením.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Banskej Bystrici, a to v troch vyhotoveniach. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám, uvedeným v § 221 ods. 1, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a), rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí.