

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 8C/79/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5614203071
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 09. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Halušková
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2014:5614203071.2

Uznesenie

Okresný súd Liptovský Mikuláš v právnej veci žalobcu v 1. rade T. B., B.. XX.XX.XXXX, X. I. T., J. XXX a žalobkyne v 2. rade W. C., B.. XX.XX.XXXX, X. I. XXX, proti žalovanému O. X., a s., so sídlom v Bratislave, Hodžovo námestie 3, IČO: 00 686 930, o určenie neplatnosti zmluvy o hypotekárnom úvere, o návrhu zo dňa 15.08.2014 na nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný zdržať sa výkonu záložného práva predajom stavby rodinného domu súpisné číslo XX, postavenej na pozemku KN-C parc. č. 294/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m², predajom pozemku KN-C parc. č. 294/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m² a pozemku KN-C parc. č. 294/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2274 m², ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území I., obec I.Ú. a sú zapísané na liste vlastníctva číslo XXX Okresného úradu L., katastrálneho odboru, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

odôvodnenie:

Žalobou doručenu tunajšiemu okresnému súdu dňa 04.04.2014 sa žalobcovia domáhajú, aby súd určil neplatnosť zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2007099230 z 11.01.2008, uzatvorenej medzi žalobcami ako dlžníkmi a žalovaným ako veriteľom, uplatniac si právo na náhradu trov konania. Neplatnosť zmluvy odôvodňujú rozporom zmluvných dojednaní s ustanoveniami spotrebiteľského práva Slovenskej republiky aj komunitárneho práva tvrdiac, že zmluva obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky v podobe rozhodcovskej doložky, ďalej v podobe zmluvného dojednania o tom, že príslušenstvo pohľadávky sa stáva súčasťou istiny, v značnej nerovnováhe a zrejmom nepomere medzi plneniami, keďže žalobcovia čerpali úver 2,9000.000,- Sk (96.262,36 eur) a počas doby 29 rokov od splatnosti prvej splátky, pri pravidelných mesačných splátkach 17.956,- Sk, sa zaviazali vrátiť 6,248.688,- Sk (207.418,44 eur), teda odplatu za poskytnutie úveru (úrok) sa zaviazali zaplatiť v sume 3,348.688,- Sk (111.156,07 eur). Celkovo sa teda žalobcovia zaviazali žalovanému zaplatiť 215,47 % zo sumy poskytnutého úveru. Poukázali tiež na neurčité, nejasné a nezrozumiteľné ustanovenia úverovej zmluvy. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení odôvodnili tým, že nie je možné inak než rozhodnutím súdu vo veci samej odstrániť existujúci sporný stav, keď žalovaný pristúpil k nútenému vymáhaniu žalovaného zmluvného plnenia realizáciou dražby.

Dňa 18.08.2014 bol tunajšiemu okresnému súdu doručený návrh žalobcov z 15.08.2014, ktorým sa domáhali nariadenia predbežného opatrenia, spočívajúceho v zdržaní sa výkonu záložného práva predajom nehnuteľností - stavby rodinného domu súpisné číslo 25, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 294/2, predajom pozemku parc. č. KN-C 294/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m² a pozemku parc. č. KN-C 294/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2274 m², nachádzajúcich sa v katastrálnom území I., obec I., ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Púchov, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXX. V návrhu uviedli, že dňa 11.01.2008 ako spoludlžníci uzatvorili so žalovaným ako veriteľom zmluvu o hypotekárnom úvere číslo 2007099230, v znení dodatku zo dňa 12.02.2008, na základe ktorej im bol poskytnutý hypotekárny úver vo výške 2.900.000,-Sk. Splnenie povinností vyplývajúcich zo zmluvy bolo zabezpečené záložným právom,

zriadeným k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam. Pre potrebu uzatvorenia zmluvy a zriadenia záložného práva si nechal žalobca 1) vypracovať znalecký posudok číslo 129/2007 zo dňa 12.11.2007, ktorým boli uvedené nehnuteľnosti ocenené na 3.600.000,-Sk. Dňa 02.07.2010 si žalobkyňa 2) nechala vypracovať znalecký posudok na ocenenie uvedených nehnuteľností, ktorým boli nehnuteľnosti ocenené na 166.000 eur. Znalecký posudok bol vypracovaný z dôvodu, že v roku 2009 navrhovatelia vykonali kompletnú rekonštrukciu a modernizáciu stavby rodinného domu. Vzhľadom na nepriaznivú majetkovú situáciu sú žalobcovia v omeškaní so splácaním splátok. Dňa 30.01.2014 im bola doručená výzva obchodnej spoločnosti Aukčná spoločnosť, s.r.o. na sprístupnenie nehnuteľností a umožnenie ich obhliadky z dôvodu návrhu žalovaného na vykonanie dražby. Súčasne bolo vydané oznámenie o dražbe č. 005/2014, podľa ktorého sa má uskutočniť dražba nehnuteľností dňa 07.03.2014. Podľa oznámenia o dražbe bola cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom číslo 01/2014 znalkyne N.. T. J. zo dňa 10.01.2014 sumou 59.800 eur. Je zrejmé, že znalkyňa nevykonala ohliadku nehnuteľností, nakoľko jej nebol umožnený prístup do predmetu dražby a vychádzala z pôvodného znaleckého posudku z roku 2007 a projektovej dokumentácie k stavebnému povoleniu. Záložný veriteľ doposiaľ neoznámil žalobcom začatie výkonu záložného práva v zmysle § 1511 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Hodnota nehnuteľností, stanovená znaleckým posudkom z roku 2014, je o 59.698,11 € nižšia ako ich hodnota stanovená znaleckým posudkom v roku 2007 pred zhodnotením nehnuteľností a zároveň o 106.200 € nižšia ako hodnota nehnuteľností stanovená znaleckým posudkom z roku 2010 po zhodnutí nehnuteľností. Poukázali na povinnosť dražobníka podľa §-u 12 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase určenia konania dražby. Uvedené konanie žalovaného a dražobníka vyvoláva dôvodné pochybnosti o účele a motíve uskutočnenia dražby. Nariadenie predbežného opatrenia odôvodnili potrebou dočasnej úpravy pomerov účastníkov, nakoľko žalovaný koná v rozpore s právnou úpravou Občianskeho zákonníka a zákona o dobrovoľných dražbách, v dôsledku čoho môže dôjsť k trvalému zásahu do vlastníckeho práva žalobcu 1), ktorý nemožno uviesť do pôvodného stavu a súčasne k zásahu do práva žalobcov na bývanie. V rodinnom dome, ktorý počas uplynulých rokov zveľaďovali a prerábali, bývajú. Uskutočnenie dražby považujú za tvrdý a neprimeraný zásah a nanajvýš neštandardný postup žalovaného. V prípade, že žalovaný záložné právo vykoná v súlade s oznámením o dražbe, dôjde k nezvratnej zmene v právach žalobcu 1). Navrhované predbežné opatrenie je primerané ohrozenému právu. Ďalej žalobcovia uviedli, že podľa listu vlastníctva č. XXX je vo vzťahu k pozemku zapísanému ako parc. č. KN-C 294/3 uvedené zriadenie záložného práva k výmere 227 m². Nie je prípustné, aby žalovaný vykonával dražbu inej, resp. väčšej časti nehnuteľnosti, než k akej má zriadené záložné právo.

V konaní Okresného súdu Lipt.Mikuláš sp. zn. 4C/27/2014 súd uznesením z 27.02.2014, pred začatím súdneho konania, nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil žalovanému zdržať sa výkonu záložného práva predajom uvedených nehnuteľností do právoplatného skončenia konania vo veci samej, keď žalobcom uložil povinnosť, aby najneskôr v lehote do 30 dní od doručenia tohto uznesenia (č. k. 4C/27/2014-158) podali na príslušnom súde žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o uvedenom hypotekárnom úvere. Návrh na vydanie predbežného opatrenia bol v celom rozsahu vzatý späť a Krajský súd v Žiline uznesením z 30.05.2014 uznesenie súdu I. stupňa o nariadení predbežného opatrenia zrušil, pripustil späťvzatie návrhu a konanie zastavil.

Z obsahu spisu tunajšieho okresného súdu sp. zn. 4C/27/2014 a z listinných dôkazov predložených žalobcami mal súd osvedčené, že:

Žalobca 1) je výlučným vlastníkom stavby rodinného domu súpisné číslo XX postavenej na pozemku KN-C parc. č. 294/2 a pozemkov KN-C parc. č. 294/2, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 140 m² a KN-C parc. č. 294/3, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2274 m², nachádzajúcich sa v katastrálnom území I., obec I., zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Púchov na liste vlastníctva číslo XXX. V poznámke listu vlastníctva je zapísané, okrem iného, oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech žalovaného.

Výzvou zo dňa 27.01.2014 vyzvala Aukčná spoločnosť, s. r. o., žalobcov na umožnenie obhliadky uvedených. Ten istý subjekt dňa 20.01.2014 vydal oznámenie o dražbe číslo 005/2014 podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu navrhovateľa dražby O. X., a. s., ktorá sa má uskutočniť dňa 07.03.2014 o 10,30 hod., pričom predmetom dražby budú nehnuteľnosti - stavba rodinného domu súpisné číslo XX, postavená na pozemku KN-C parc. č. 294/2 a pozemky KN-C parc. č. 294/2, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 140 m² a

KN-C parc. č. 294/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2274 m², nachádzajúce sa v katastrálnom území I., obec I., zapísané na liste vlastníctva číslo XXX Okresného úradu Púchov, katastrálneho odboru. Cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom č. 01/2014 zo dňa 10.01.2014 a súčasne najnižšie podanie je 59.800 €.

Žalovaný ako veriteľ a žalobcovia ako dlžníci uzatvorili dňa 11.01.2008 zmluvu o hypotekárnom úvere číslo 2007099230, predmetom ktorej bolo poskytnutie hypotekárneho úveru vo výške 2.900.000,-Sk, zo splatnosťou úveru 29 rokov, pri úrokovej sadzbe 16,19 % ročne. Žalobcovia sa zaviazali splácať poskytnutý úver v splátkach vo výške 17.956,-Sk, vždy k 15-temu dňu v mesiaci. Úver bol poskytnutý na nadobudnutie rodinného domu, súpisné číslo XX, postaveného na pozemku ako parc. č. KN-C 294/2 s príslušenstvom, nachádzajúceho sa v kat. úz. I., zapísaného na LV č. XXX. Podľa článku 4 zmluvy o úvere je pohľadávka veriteľa zo zmluvy zabezpečená záložným právom k nehnuteľnostiam - stavbe rodinného domu súpisné číslo XX, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 294/2 a pozemkom parc. č. KN-C 294/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m² a parc. č. KN-C 294/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2274 m² v kat. úz. I., zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Púchov, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXX, vo výlučnom vlastníctve L. R.. Dňa 12.02.2008 bol uzatvorený dodatok k zmluve o hypotekárnom úvere, ktorým došlo k zmene článku 2 zmluvy, v časti vinkulácie a peňažných prostriedkov.

Znaleckým posudkom č. 1/2014 znalkyne N.. T. J.G. zo dňa 10.01.2014 boli ocenené nehnuteľnosti - stavba rodinného domu súpisné číslo XX, postavená na pozemku parc. č. KN-C 294/2 a pozemky parc. č. KN-C 294/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m² a parc. č. KN-C 294/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 2274 m², nachádzajúce sa v katastrálnom území a obci I., zapísané na LV č. XXX Okresného úradu Púchov, katastrálneho odboru, na 59.800 €. Podľa znaleckého posudku bola vlastná ohliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti vykonaná dňa 09.01.2014 za prítomnosti zástupcu objednávateľa. Vlastník nehnuteľnosti sa nedostavil, čím nebolo možné vykonať ohliadku ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pri miestnej ohliadke exteriéru bol porovnaný skutočný stav nehnuteľnosti so stavom vedeným v katastri nehnuteľnosti. Podľa článku 4 znaleckého posudku boli podkladmi na vypracovanie posudku objednávka, znalecký posudok č. 129/2007, protokol o obhliadke predmetu dražby zo dňa 09.01.2014, výsledky miestnej obhliadky, fotodokumentácia - exteriér, index vývoja cien pre odbor stavebníctvo, stavebné povolenie č. 520/2009 zo dňa 18.08.2009 a projektová dokumentácia - projekt pre stavebné povolenie. Znaleckým posudkom zo dňa 12.11.2007, vypracovaným N.. T. U. pod číslom 129/2007 boli uvedené nehnuteľnosti ocenené na 3.600.000,-Sk. Znaleckým posudkom, vypracovaným dňa 02.07.2010 N.. T. U. pod číslom 105/2010 boli tieto nehnuteľnosti ocenené na 166.000 eur.

Z obsahu spisu Okresného úradu Púchov, katastrálny odbor, sp. zn. V/181/08 súd v konaní sp.zn. 4C/27/2014 zistil, že na základe zmluvy o záložnom práve zo dňa 16.01.2008 medzi záložným veriteľom O. X., a s. a záložcom L. R. bolo zriadené záložné právo na nehnuteľnosti - stavbu rodinného domu súpisné číslo XX, postavenú na pozemku KN-C parc. č. 294/2 a pozemkom KN-C parc. č. 294/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m² a KN-C parc. č. 294/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2274 m², ktoré sa nachádzajú v kat. úz. a obci a sú zapísané na liste vlastníctva číslo XXX Okresného úradu Púchov, katastrálneho odboru, za účelom zabezpečenia úveru poskytnutého T. B. a W. C. na základe zmluvy o hypotekárnom úvere číslo 2007099230 vo výške 2.900.000,-Sk. Návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností na základe uvedenej záložnej zmluvy bol podaný na Správe katastra Púchov dňa 29.01.2008; vklad bol povolený v rovnaký deň.

Podľa § 74 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov, alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Podľa § 76 ods. 1 písm. e) Občianskeho súdneho poriadku predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami.

Podľa § 76 ods. 1 písm. f) Občianskeho súdneho poriadku predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa § 76 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku ak súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a s právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, súd to skonštatuje v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať.

Podľa § 151a Občianskeho zákonníka záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 145 Občianskeho súdneho poriadku účastníkovi, ktorému súd prizná náhradu trov konania, prizná aj náhradu trov predbežného opatrenia a zabezpečenia dôkazov.

V súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd návrhu žalobcov na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovel, nakoľko mal preukázanú jeho dôvodnosť. Súd sa stotožňuje so skutkovými a s právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, preto v súlade s ustanovením § 76 ods. 4 Obč. súd. por. ďalšie dôvody na nariadenie predbežného opatrenia v tomto uznesení neuvádza.

O náhrade trov konania súd rozhodne podľa označenej právnej úpravy v konečnom rozhodnutí vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia uznesenia prostredníctvom Okresného súdu Liptovský Mikuláš na Krajský súd v Žiline v troch písomných vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, dátum, podpis) 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.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.