

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 3Co/81/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8214208090
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šofranková
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8214208090.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v právnej veci žalobcov: 1. Y. E., nar. XX.XX.XXXX a 2. Y. Y., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom F. F. XXXX/XX, XXX XX W., zast. JUDr. Igor Šafranko, advokát, Sov. Hrdinov 163/66, 089 01 Svidník, proti žalovanej Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, o uloženie povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní žalovanej proti uzneseniu Okresného súdu Bardejov zo dňa 22. 12. 2014, č. k. 2C/201/2014-45 takto jednohlasne

rozhodol:

Potvrďuje uznesenie.

odôvodnenie:

Žalobkyňa v 2.rade je výlučnou vlastníčkou bytu č. XX na X.poschodí nachádzajúcom sa v W. na ul. F. F. v bytovom dome, súp. č. XXXX stojacom na parcele č. 6564 zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. W.. Byt je obydľím žalobcov (ďalej aj „predmetný byt“). Dňa 12. 12. 2008 žalobcovia v 1.a 2.rade ako manželia uzavreli so Slovenskou sporiteľňou, a. s. (ďalej aj „sporiteľňa“ alebo „žalovaná“) zmluvu o splátkovom úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 1 400 000 Sk (46 471,49 Eur). Na zabezpečenie splnenia dlhu žalobkyňa v 2.rade dňa 12. 12. 2008 uzavrela so sporiteľňou zmluvu o zriadení záložného práva, predmetom ktorej je predmetný byt. V dôsledku porušenia povinnosti zo strany žalobcov platí podľa splátkového kalendára úver sporiteľňa začala výkon záložného práva a zvolila proces tzv. dobrovoľnej dražby. Sporiteľňa si na vykonanie dobrovoľnej dražby vybrala spoločnosť Profesionálna dražobná spoločnosť s. r. o., Masarykova 21, Košice. Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o. začala proces dobrovoľnej dražby, ktorý stanovila na deň 11. 12. 2014. Žalobcovia v 1. a 2.rade požiadali súd o ochranu. V predmetnej veci sa žalobcovia domáhajú, aby sa žalovaná zdržala výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti uzavretej dňa 12. 12. 2008 vo veci samej, zároveň žiadajú poskytnúť predbežnú ochranu nariadením predbežného opatrenia. Vytýkajú sporiteľni, že z poskytnutého úveru (46 471,49 Eur) uhradili 23 000 Eur a žalovaná od nich požaduje ešte uhradiť 49 000 Eur, teda viac ako bola výška poskytnutého úveru. V predmetnom byte bývajú s dvoma mal. deťmi, dcérou vo veku 7 rokov a synom vo veku 4 rokov, ktorý už absolvoval tri operácie a v dôsledku toho žalobkyňa v 2.rade bola dlhodobo práceneschopná a hospitalizovaná so synom v nemocnici. Žalobca v 1.rade po strate zamestnania chcel vycestovať za prácou do zahraničia, aby si mohol zarobiť finančné prostriedky na splácanie úveru, avšak v dôsledku onemocnenia syna a dlhodobého pobytu žalobkyne v 2.rade (manželky) v nemocnici, musel zabezpečovať starostlivosť o dcéru. Žalobcovia uviedli, že úver pravidelne splácali 6 rokov, až kým sa nedostali po narodení syna do nepriaznivej situácie (žalobca prišiel o prácu a dieťa má zdravotné problémy) a keďže nastal problém so splácaním úveru kontaktovali sporiteľňu a informovali ju o skutočnosti, že nemôžu splácať úver v takých splátkach ako doposiaľ, avšak žalovaná sa s nimi odmietla dohodnúť. Žalobcovia zároveň vytýkajú, že zmluva o úvere obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky a že dobrovoľná dražba za takýchto okolností im spôsobí ujmu.

Okresný súd Bardejov (ďalej len „súd prvého stupňa“) napadnutým uznesením predbežným opatrením uložil žalovanej zdržať sa výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, a to nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. W. zapísanej na LV č. XXXXX, vedenou Správou katastra W., spoluvlastnícky podiel 78/3815 na pozemku parc. č. 6564 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 653 m² a nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. W. zapísanej na LV č. XXXX vedenom Správou katastra Bardejov, byt č. XX na X.poschodí, bytový dom na ul. F. F. v W., súp. č. XXXX, vchod č. XX, parcela č. 6564 do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Súd prvého stupňa v záujme predídienia poškodenia žalobcov v celom rozsahu uznal dôvody návrhu na nariadenie predbežného opatrenia.

Proti tomuto uzneseniu podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaná. Uviedla, že rozhodnutie považuje za vecne nesprávne, ktoré neprímeraným spôsobom zasiahlo a zasahuje do zákonom a Ústavou chránených základných práv žalovanej. V napadnutom absentuje relevantné odôvodnenie, a preto rozhodnutím arbitrárnym, rovnako je uvedené rozhodnutie rozhodnutím vydaným na základe nesprávneho právneho posúdenia veci, keďže žalobcovia neosvedčili základné právne skutočnosti, existencia ktorých je nevyhnutná v prípade, ak má byť predbežné opatrenie nariadené. Súd v odôvodnení tvrdí, že sa stotožnil so všetkými skutkovými a právnymi dôvodmi uvedenými žalobcami v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, a preto ich návrhu vyhovel a tvrdí, že rozhodoval majúc na pamäti charakter predbežných opatrení, ktorý tkvie v ich provizórnosti, dočasnosti a nefinálnej podobe, pričom uviedol, že v prípade rozhodnutia o nariadení predbežného opatrenia, toto by nemalo prejudikovať rozhodnutie vo veci samej. Podľa odvolateľa je uznesenie súdu prvého stupňa nepreskúmateľné pre nedostatok odôvodnenia. Navrhol napadnuté uznesenie zmeniť, návrh zamietnuť, alternatívne navrhol napadnuté uznesenie zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie a priznať žalovanej náhradu trov konania.

Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) preskúmal napadnuté uznesenie spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, bez nariadenia pojednávania (§ 214 O. s. p) a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

Tzv. dobrovoľná dražba podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov predstavuje jeden zo spôsobov výkonu záložného práva, ktoré umožňuje vykonať civilný kódex (§ 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Dobrovoľná dražba je typická tým, že ju nesprevádza preventívna súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok. O tom, či sa dražba vykoná, o výške pohľadávky rozhodne súkromná osoba - žalovaná (sporiteľňa). Dražbu vykoná ďalšia súkromná osoba, ktorá pri tejto činnosti sleduje zisk. To všetko sa vykoná aj napriek tomu, že žalobcovia protestujú proti zneniu zmluvných podmienok a namietajú výšku pohľadávky.

Za takýchto okolností sa javí predbežné opatrenie ako jediný efektívny prostriedok ochrany do času, kým súd vo veci samej nevykoná súdnu kontrolu neprijateľnosti zmluvných podmienok. Zároveň vo veci samej sa musí rozhodnúť, či je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti vykonať záložné právo týmto spôsobom. Existujú totiž aj iné spôsoby, ktoré napríklad pri garancii prednosti záložného práva až do konečného splnenia dlhu garantujú aj zachovanie obydľia. Ak by sa napríklad záložné právo vykonalo uplatnením práva podľa tretej časti Občianskeho súdneho poriadku, do úvahy prichádza oveľa proporcionálnejší postup povolenia splátok, či už súdom, alebo aj v exekúcií. Odvolací súd opakovane zdôrazňuje, že veriteľ zostáva krytý záložným právom, ktoré nestráca na prednosti.

Ak by sa malo vychádzať z predstáv dražobnej spoločnosti a vyjadrenia žalovanej (sporiteľne) potom teoreticky aj pri splatnosti pohľadávky v rozsahu 1 Eur by sa mala tolerovať dražba bytu žalobcov, čo je pre odvolací súd absolútne neprijateľné. Zdá sa, že dobrovoľnou dražbou sa obchádza dôležitý unijný prvok, a to ex offo súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok. Z obsahu spisu napokon vyplýva aj skutočnosť, že pri poskytnutí úvere 46 471,49 Eur žalobcovia už uhradili 23 000 Eur a žalovaná požaduje od nich uhradiť ešte 49 000 Eur, teda viac ako bola výška poskytnutého úveru. Napriek tomu sa predáva byt žalobcov a obchádza sa najpodstatnejšia právna otázka či je naozaj nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby sa výkon záložného práva vykonával takýmto spôsobom.

Pochybnosti o súlade inštitútu dobrovoľnej dražby s unijným právom vyvolali dve prejudiciálne konania (C-482/12 Macinský/Getfin, C-34/13 Kušionová/SMART Capital). Z pripomienok Európskej komisie vo veci C-482/12 odvolací súd pripomína už vyššie uvedené obavy nad otázkou súladu procesu dobrovoľnej dražby s právom Európskej únie, cit. „Smernica Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa má vo svetle zásady efektivity vykladať v tom zmysle, že bráni uplatňovaniu takej vnútroštátnej úpravy, akou je v prejednávanej veci § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ďalšími ustanoveniami právnej úpravy dotknutej vo veci samej, ktorá umožňuje veriteľovi vymôcť plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok tak, že vykoná záložné právo predajom nehnuteľnosti aj napriek námietkam spotrebiteľa a bez posúdenia zmluvných podmienok súdom alebo iným nezávislým tribunálom.“

Predbežné opatrenie sa javí ako jediný efektívny prostriedok dočasnej ochrany. Správne preto postupoval prvostupňový súd, ak predbežným opatrením dočasne zastavil proces výkonu záložného práva v procese tzv. „dobrovoľnej dražby“, až kým sa vo veci samej (podľa obsahu žaloby o uloženie povinnosti žalovanej zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou) nezistí, či je v demokratickej spoločnosti nevyhnutné, aby sa záložné právo vykonalo týmto spôsobom (porov. Stanková v. Slovenská republika; nebolo nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby pani Stanková vypratala byt bez existencie právneho dôvodu na jeho užívanie).

Vychádzajúc z vyššie uvedeného odvolací súd je toho názoru, že nariadené predbežné opatrenie splní svoj účel a z vyššie uvedených dôvodov predbežné opatrenie ako vecne správne potvrdil (§ 219 O. s. p..)

Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.