

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 5Co/240/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1114236549  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 04. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2015:1114236549.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v právnej veci navrhovateľov: 1/ X. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. - M., H. XXX/XX, 2/ F. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. - M., H. XXX/XX, a 3/ N. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. - M., Družstevná XXX/XX, proti odporcom: 1/ S. obchodná banka, a.s., so sídlom F., Y. XX, IČO: XX XXX XXX, a 2/ E. H., s.r.o., so sídlom Q., T. XXX/XX, IČO: XX XXX XXX, o nariadenie predbežného opatrenie, na odvolanie odporcu 1/ proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín zo dňa 15. januára 2015, č.k. 11C/18/2015-48, jednohlasne, takto

### rozhodol:

Odvolací súd uznesenie súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa nariadil predbežné opatrenie, na základe ktorého zakázal odporcom 1/, 2/ realizovať výkon záložného práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v bytovom dome súp.č. 969 na parc.č. 616/36, k.ú. M., obec W. okres Trenčín, zapísanej v KN vedenom Okresným úradom Trenčín, na LV č. 1139 ako byt č. 1, na prízemí bytového domu, vchod č. 22 a k podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k spoluvlastníckemu podielu k pozemku vo veľkosti 80/735-ín. Zároveň navrhovateľom 1/, 2/, 3/ uložil povinnosť podať na okresnom súde návrh na začatie konania vo veci samej, do 60 dní od doručenia tohto uznesenia.

V odôvodnení uviedol, že navrhovatelia sa podaným návrhom domáhali, aby súd vydal predbežné opatrenie, ktorým by odporcom 1/, 2/ zakázal realizovať výkon záložného práva k nehnuteľnosti identifikovanej v návrhu, pričom odôvodnenie návrhu spočívalo v tom, že dňa 21.05.2008 navrhovatelia 1/, 2/ ako záložcovia uzatvorili s odporcom 1/ ako záložným veriteľom a navrhovateľom 3/ a M. A. ako dlžníkmi Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam patriacim do výlučného vlastníctva navrhovateľov 1/, 2/ a to na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči dlžníkom vyplývajúcim zo Zmluvy o úvere uzavretej dňa 21.05.2008 medzi oboma dlžníkmi a odporcom 1/. Celkovo výška spotrebiteľského úveru podľa Zmluvy o úvere predstavovala sumu v prepočte 44.811,79 eur, pričom predmetom zabezpečenia bola nehnuteľnosť. Keďže dlžníci sumu odporcovi 1/ neuhradili, tento prikročil k výkonu záložného práva k nehnuteľnosti z titulu zmluvy o jeho zriadení a to spôsobom, ktorý si sám zvolil a to dražbu podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Následne bolo odporcom 2/ ako dražobníkom oznámené, že sa začalo dražobné konanie, predmetom ktorej je nehnuteľnosť. Navrhovatelia 1/, 2/, 3/ majú za to, že Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti je čiastočne neplatná, pričom namietajú zmluvné dojednania týkajúce sa zmluvnej pokuty, ďalej namietali nesúlad dojednania o započítaní čiastočného plnenia zo strany dlžníkov s kogentnými ust. § 566 ods. 2 OZ s tým, že v prípade, ak by súd nenariadil predbežné opatrenie reálne hrozí, že odporca 1/ započíta po vydražení nehnuteľnosti získaný výťažok v rozpore s kogentnou úpravou tak, že najskôr uspokojí úroky, či iné príslušenstvo a až potom istinu. Ďalej namietali, že z oznámenia o dobrovoľnej dražbe nevyplýva výška pohľadávky, pre ktorú sa realizuje výkon záložného práva, pričom sa domnievajú, že do výšky dlžnej sumy odporca 1/ započítal aj výšku zmluvnej pokuty, ktorú považuje za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Ďalej uviedli, že vo veci samej sa budú domáhať určenia čiastočnej neplatnosti

Záložnej zmluvy a iných nárokov s tým, že predmetom dražby je nehnuteľnosť, ktorá je určená na bývanie spotrebiteľa a jeho rodine. V predmetnom byte bývajú a v prípade, že o nehnuteľnosť prídu zostanú prakticky na ulici. Strata bývania je pritom jedným z najzávažnejším zásahov do práva na rešpektovanie obydla a každý komu takýto zásah hrozí musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takéhoto opatrenia na súdne preskúmanie. Okrem toho namietali aj ohodnotenie predmetu dražby, keď sumu určenú znaleckým posudkom považujú za podhodnotenú. Súd prvého stupňa vec po právnej stránke posúdil ust. § 74 ods. 1, 2, § 75 ods. 1, 2, 4, 6, 8 O.s.p., tiež ust. § 76 ods. 1, 3 O.s.p.. Uviedol, že predbežné opatrenie možno nariadiť pred začatím konania alebo po jeho začatí. V oboch prípadoch je možné ho nariadiť, ak je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov alebo, ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Spoločným znakom oboch predbežných opatrení je ich predbežný dočasný charakter. Súd pred nariadením predbežného opatrenia nezisťuje všetky skutočnosti, ktoré by mal mať zistené, ak by mal vydať konečné rozhodnutie. Obmedzuje sa len na osvedčenie tých najzákladnejších skutočností, aby mohol posúdiť, či tu môže byť nárok, ktorého predbežnú úpravu si okolnosti prípadne vyžadujú, či toto právo je porušené a či na jeho ochranu nie je potrebné vydanie predbežného opatrenia. Pre osvedčenie práva je pritom potrebné, aby navrhovateľ bol vecne, hmotnoprávne legitimovaný a tiež, aby navrhovateľom uplatňovaný nárok nebol zjavne neopodstatnený. Potreba dočasnej úpravy pomerov ako predpoklad nariadenia predbežného opatrenia je daná najmä v prípade nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy právom a záujmom dotknutého účastníka. Nariadenie predbežného opatrenia má význam vtedy, ak výrok predbežného opatrenia zabráni vzniku a rozširovaniu škody inej ujmy, alebo zhoršovaniu právnej pozície navrhovateľa do tej miery, že sa mu ešte oplatí uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu. Z návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyplýva, že navrhovatelia 1/, 2/, 3/ uzavreli s odporcom dňa 21.05.2008 Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Navrhovatelia tvrdia, že táto zmluva je čiastočne neplatná, pričom návrhom vo veci samej sa budú na súde domáhať posúdenia jej platnosti. Obávajú sa, že by výkonom záložného práva bude ich obydlie predané na dražbe a zostanú prakticky na ulici. Preto súd v súlade s § 76 ods. 4 konštatoval, že sa plne stotožňuje so skutkovými i právnymi dôvodmi uvedenými v návrhu, pričom nariadením predbežného opatrenia sa nezasiahne neprimeraným spôsobom do práv odporcu 1/, ktorého záložné právo k nehnuteľnosti aj po nariadení predbežného opatrenia stále trvá. Na druhej strane sa zaistí existencia súčasného stavu do rozhodnutia vo veci samej. Súd pritom zdôrazňuje, že predbežné opatrenie má iba dočasný charakter a zanikne, ak navrhovatelia nepodajú v súdom určenej lehote 60 dní od doručenia uznesenia návrh na začatie konania vo veci samej. Preto súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel v celom rozsahu.

Proti tomuto rozhodnutiu podal včas odvolanie odporca 1/, ktorý žiadal, aby krajský súd ako súd odvolací napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa zrušil a návrh navrhovateľov ako nedôvodný zamietol. V odvolaní namietal, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Nestotožnil sa s tvrdením navrhovateľov, že zmluva o zriadení záložného práva k spornej nehnuteľnosti je čiastočne neplatná. Z hľadiska hmotnoprávneho poukázal na skutočnosť, že úverová aj záložná zmluva boli uzatvorené podľa slobodnej a vážnej vôle zmluvných strán. Poukázal na princíp autonómie vôle a slobody konania. Navrhovatelia ako spotrebiteľia mali možnosť vybrať si banku, ktorá spĺňa jeho požiadavky, pričom na slovenskom trhu odporca 1/ nie je ojedinelým subjektom. Pokiaľ namietajú navrhovatelia porušenia ustanovenia zmluvy týkajúcej sa zmluvnej pokuty s tým, že tieto ustanovenia sú porušením ich spotrebiteľských práv a považujú ho za neprijateľnú zmluvnú podmienku uviedol, že odporca 1/ nepristúpil k uplatneniu zmluvnej pokuty voči navrhovateľom počas celého trvania zmluvného vzťahu. V úverom vzťahu je banka ako veriteľ tým subjektom, ktorý poskytol plnenie dlžníkovi a teda nesie riziko v prípade, že dlžník poskytnutý úver splácať nebude. Aj spotrebiteľ si musí byť vedomý, že nie je len subjektom práv, ale aj subjektom povinností, ktoré mu vyplývajú z úverového vzťahu a musí si byť vedomý rizík a následkov v prípade, že tieto povinnosti porušuje. Pokiaľ navrhovatelia namietajú, že z oznámenia o dobrovoľnej dražbe nevyplýva výška pohľadávky poukázali na § 17 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý dražobníkovi neukladá povinnosť uvádzať údaje o výške pohľadávky v oznámení o dražbe. Pokiaľ navrhovatelia považujú cenu nehnuteľnosti určenú v znaleckom posudku za podhodnotenú, odporcovia za znalecký posudok nezodpovedajú a zodpovedať nemôžu. Znalecké ocenenie je len východiskom pred dražbu, pričom reálna hodnota nehnuteľnosti je tá, za ktorú sa táto predá v dražbe. Čo sa týka ust. § 74 ods. 1 O.s.p. súd musí zvažovať, či v prípade nariadenia predbežného opatrenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahov účastníkov ako tretích osôb. Navrhovatelia sa svojim konaním dostali do situácie, kedy v dôsledku nesplácania dlhu voči odporcovi 1/ bol tento oprávnený pristúpiť k výkonu záložného práva. Podľa § 457 OZ,

ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko čo podľa nej dostal. Ak by aj teda bola záložná zmluva k nehnuteľnosti neplatná, základný účel, pre ktorý bola dražba nehnuteľnosti realizovaná, t.j. uspokojenie pohľadávky veriteľa by sa týmto len oddialil a pohľadávka odporcu by sa ešte zvýšili. Odporcovi 1/ by týmto hrozil vznik neúmerne vysokej škody a to tým, že pohľadávka sa bude plynutím času naďalej zvyšovať. Poukázal tiež na judikát, z ktorého vyplýva, že pri nariadení predbežného opatrenia súd musí vziať do úvahy o akú vec ide a či neužívaním veci nevznikne neprimeraná ujma účastníkom, prípadne neužívaním veci nestráca na svojej ekonomickej hodnote daná vec. Ochrana jedného účastníka nemôže byť daná do takej miery, aby prakticky znemožnila ochranu oprávnených záujmov druhej strany. Vydaním predbežného opatrenia bude ohrozená a znemožnená ochrana oprávnených nárokov odporcu 1/, ktorý má splatnú a zabezpečenú pohľadávku záložným právom. Taktiež sa nedosiahne ani požadovaná ochrana práv navrhovateľov, nakoľko sa právne postavenie navrhovateľov nezmení.

Navrhovatelia a odporca 2/ sa k podanému odvolaniu písomne nevyjadrili.

Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa je potrebné ako vecne správne potvrdiť podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. z týchto dôvodov:

Preskúmaním danej veci zistil odvolací súd, že súd prvého stupňa vydal predbežné opatrenie v zmysle ust. § 76 ods. 1 písm. f/ O.s.p. dôvodne. Navrhovatelia sa návrhom na vydanie predbežného opatrenia domáhali vydania predbežného opatrenia, ktorým majú byť dočasne upravené pomery účastníkov. Toto predbežné opatrenie je prípustné a opodstatnené vtedy ak sa:

a/ osvedčí, že sú tu právne vzťahy medzi účastníkmi

b/ tieto právne vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu

c/ táto dočasná úprava je potrebná

d/ sa v právnych vzťahoch medzi účastníkmi nevytvorí nenávratný stav

e/ sa neprimeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi účastníkmi (účastník nie je obmedzený spôsobom neprimeraným povahe veci)

v prejednávanej veci je nepochybné a medzi účastníkmi nesporné, že navrhovatelia osvedčili svoj právny vzťah o odporcom 1/, 2/ a to predložením listinných dôkazov a to predovšetkým predložením Záložnej zmluvy zo dňa 21.05.2008 uzatvorenou medzi odporcom 1/ Československou obchodnou bankou ako záložným veriteľom a X. A., F. A. ako záložcami a N. A. a M. A. ako dlžníkmi, na základe ktorej zmluvné strany zriadili záložné právo k nehnuteľnostiam na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi vyplývajúcej zo Zmluvy o poskytnutí úverov uzavretej dňa 21.05.2008 vo výške 1.350.000,- Sk a to na zabezpečenie splatenia istiny úveru a príslušenstva. Zároveň doložili oznámenie odporcu 1/ o splatení daného úveru ku dňu 23.10.2013 s tým, že dlžná čiastka ku dňu splatenia predstavuje sumu 43.758,82 eur. Z oznámenia zo dňa 31.12.2013 vyplýva, že odporca 1/ eviduje voči navrhovateľom pohľadávku, ktorá predstavuje ku dňu 31.12.2013 sumu vo výške 44.849,81 eur s tým, že zároveň pristúpil k výkonu záložného práva formou odpredaja založených nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. M., zapísaných na LV č. 1139 a to byt č. 1 definovaný vo výroku tohto uznesenia s tým, že z oznámenia o dobrovoľnej dražbe zároveň vyplýva, že dražobník odporca 2/ vyhlásil dobrovoľnú dražbu na 26.01.2015 a to na byt č. 1, zapísaný na LV č. 1139, okres Trenčín, obec W., k.ú. Ľuborča s tým, že zároveň navrhovatelia doložili znalecký posudok č. 119/2014, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota dražbeného bytu.

Z písomných podaní ako navrhovateľov tak v konečnom dôsledku aj samotného odporcu 1/ je zrejmé, že je naplnený aj ďalší predpoklad pre nariadenie tohto predbežného opatrenia a to potreba dočasnej úpravy právnych vzťahov medzi účastníkmi, kedy na nehnuteľnosť vlastnícky patriacu navrhovateľom bola vyhlásená dobrovoľná dražba na základe zmluvy určenia čiastočnej neplatnosti, ktorej majú navrhovatelia v úmysle sa domáhať v samostatnom konaní.

Je nepochybné, že odporca 1/ ako záložný veriteľ má právo uspokojiť svoju pohľadávku aj predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe, načo v tomto prípade zjavne splnomocnil odporcu 2/.

Krajský súd ako súd odvolací zhodne so súdom prvého stupňa zároveň konštatuje, že navrhovateľom v súvislosti s postupom odporcu 1/, 2/ hrozí ujma, keďže je tu možnosť, že pri výkone záložného práva

na dobrovoľnej dražbe dôjde k predaju nehnuteľnosti a to za stavu, kedy navrhovatelia majú v úmysle domáhať sa určenia čiastočnej neplatnosti zmlúv, na základe ktorých sa výkon záložného práva vedie.

Keďže predbežným opatrením sa zabezpečuje len rýchla a dočasná úprava vzťahu medzi účastníkmi, pričom predbežné opatrenie bolo vydané pred začatím konania vo veci samej, ktoré záväzne vyrieši otázku platnosti, resp. čiastočnej platnosti zmlúv, na základe ktorého sa výkon záložného práva sa vedie, predbežné opatrenie má charakter dočasnosti, pretože zanikne v danom prípade za predpokladu, že navrhovatelia nepodajú návrh vo veci samej súdom označenej lehote a následne, ak návrhu vo veci samej súd nevyhoví, prípadne a uplynie 30 dní od vykonateľnosti rozhodnutia vo veci samej, prípadne ak súd návrhu vo veci samej vyhovie.

Odvolačný súd preskúmaním nezistil žiadne také okolnosti a tieto nevyplývajú ani z odvolania odporcu, z ktorých by bolo možné vyvodiť, že predbežným opatrením by v danej veci vznikol medzi účastníkmi nenávratný stav. Rovnako, že by predbežné opatrenie nad mieru veci obťažovalo účastníka, proti ktorému smeruje.

Práve naopak výkonom záložného práva a predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe by vznikol nenávratný stav medzi účastníkmi a to aj s prihliadnutím na skutočnosť, že navrhovatelia sú zrejme odkázaní na bývanie v spornej nehnuteľnosti, čo v konečnom dôsledku odporca 1/ ani v odvolaní nespochybňoval.

Pokiaľ sa týka samotného nároku čo do veci samej, tento nie je a nemôže byť predmetom skúmania v rámci nariadenia predbežného opatrenia, pretože predbežné opatrenie slúži len na dočasnú a rýchlu úpravu pomerov medzi účastníkmi konania za podmienok, ktoré boli špecifikované odvolacím súdom vyššie. Preto sa odvolací súd nezaoberal ani námietkami odvolateľa ohľadom nároku čo do veci samej, t.z. prípadnej čiastočnej neplatnosti samotných zmlúv, z ktorých vyplýva nárok samotného odporcu 1/ voči navrhovateľom. Čo sa týka v konečnom dôsledku námietky, aby súd zvažoval, či v prípade nariadenia predbežného opatrenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahov účastníkov alebo tretích osôb, s touto odvolacou výhradou sa odvolací súd nestotožňuje. Právo odporcu 1/ je dostatočne chránené uzavretou Zmluvou o záložnom práve, pričom ako bolo vyššie konštatované nariadenie predbežné opatrenie má len dočasný charakter.

Preto v konečnom dôsledku krajský súd ako súd odvolací napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa ako vecne správne potvrdil.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.