

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 6C/49/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1616202150
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Ondrejáková
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2016:1616202150.1

Uznesenie

Okresný súd Malacky v právnej veci navrhovateľky: G. zastúpená advokátom JUDr. Alojzom Baránikom, AK so sídlom Grösslingová 4, Bratislava 1, proti odporcom: 1/Dražobník, s.r.o., IČO: 36 764 281, so sídlom Hviezdoslavova 6, Košice, 2/R., o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd n a r i a d ť u j e toto predbežné opatrenie:

Súd u k l a d á odporcom v 1. rade a 2. rade povinnosť z d r ť a ť sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX vedeným Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, katastrálne územie R., ako par. registra „C“ s parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 129 m², parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 67 m², parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 39 m² a rodinný dom súp. č. XXX., postavený na parc. č. XXXX/XX.

Navrhovateľka je p o v i n á do 30 dní odo dňa doručenia uznesenia podať žalobu vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom doručeným súdu dňa 10.03.2016 sa navrhovateľka domáhala nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by súd nariadil odporcom povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX vedeným Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom.

Návrh na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľka odôvodnila tým, že dňa 28.10.2009 uzavrela so spoločnosťou Slovenská sporiteľňa, a.s. zmluvu o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX, na základe ktorej bol navrhovateľke poskytnutý úver vo výške 92.700,- Eur, zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnu zmluvu, na základe ktorej bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam v jej vlastníctve, nachádzajúcich sa v katastrálnom území R., ktoré sú zapísané na LV č. XXXX ako parcely registra „C“, parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 129 m², parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 67m², parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 39m² a rozostavaný rodinný dom postavený na parc. č. XXXX/XX. Vzhľadom na to, že sa dostala do hospodárskych ťažkostí najmä v dôsledku trestnej činnosti, ktorej sa proti nej priamo aj prostredníctvom tretej osoby dopustil jej bývalý partner s cieľom ju ekonomicky zničiť, dostala sa do omeškania so splácaním jednotlivých splátok uvedeného úveru. Oznámením o dražbe bolo jej oznámené začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby k uvedeným nehnuteľnostiam, ktorých bola výlučným vlastníkom, ktorá sa konala dňa 27.5.2013. Vzhľadom na neúspešnosť tejto dražby sa dňa 24.9.2013 konala na základe oznámenia o opakovanej dražbe zo dňa 20.8.2013 opakovaná dražba. Ani na tejto opakovanej dražbe sa však predmetné nehnuteľnosti nepodarilo vydražiť. Spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s. následne postúpila svoju pohľadávku voči navrhovateľke na spoločnosť CEE COLLECT Slovakia s.r.o., ktorá ju následne ďalej postúpila na odporcu v 2. rade. V januári 2016 jej bolo doručené oznámenie o dražbe predmetných nehnuteľností

zo dňa 12.1.2016, ktorá sa mala konať dňa 17.2.2016, spolu so znaleckým posudkom znalca Z. č. XXX/XXXX. Dňa 17.2.2016 podala odporcovi v 1. rade navrhovateľka návrh na upustenie od dražby z dôvodu, že uvedené oznámenie o dražbe zo dňa 12.1.2016 neobsahovalo viaceré náležitosti podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“). Najmä neobsahovalo oznámenie o tom, že v prospech rodinného domu navrhovateľky je zriadené vecné bremeno spočívajúce v časovo neobmedzenom práve vlastníka tohto rodinného domu na stavbu II. nadzemného podlažia rodinného domu na I. nadzemnom podlaží rodinného domu povinných a tiež, že oznámenie o dražbe nebolo doručené rodičom navrhovateľky ako osobám povinným z vecného bremena a teda neboli splnené podmienky podľa § 17 tohto zákona, v ktorého dôsledku odporca v 1. rade ešte pred začatím dražby od nej upustil. Následne jej bolo dňa 29.2.2016 doručené oznámenie o dražbe zo dňa 25.2.2016, v ktorom odporca v 1. rade stanovil nový dátum a čas konania dražby na deň 31.3.2016 o 13:30 hod. K tomuto oznámeniu o dražbe neboli pripojené žiadne prílohy. Podľa § 22 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách sa opakovaná dražba uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaisťovať nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Podľa ods. 2 citovaného ustanovenia opakovanú dražbu nie je možné vykonať, ak dražobník upustil od dražby alebo ak bola dražba neplatná. Navrhovateľka má zato, že, že upustením od dražby nie je možné vykonať opakovanú dražbu, ktorá sa má konať dňa 31.03.2016. A v prípade, že sa nejedná o opakovanú dražbu, musí dražobník v prípade, že je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, zaslať vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby v súlade s § 12 ods. 1, ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách. Napriek tomu, že odporca v 1. rade navrhovateľke zaslal oznámenie o dražbe, znalecký posudok jej však nezaslal napriek tomu, že dátum dražba je 31.03.2016.

Pôvodný znalecký posudok vypracovaný znalcom Z. č. XXX/XXXX, ktorý jej odporca v 1. rade doručil spolu s oznámením o dražbe na deň 17.2.2016, ktorý nie je správny, pretože v ňom tento znalec vôbec neprihliadol k tomu, že v prospech rodinného domu je zriadené vecné bremeno, ktoré je zapísané na LV č. XXX, a to napriek tomu, že tento údaj je zapísaný aj na LV č. XXXX, a to v časti Iné údaje: V-921/09 Vecné bremeno zapísané na LV XXX - 18/09.

Ďalej uviedla, že dražba nehnuteľností je protizákonná aj z dôvodu, že zmluva o splátkovom úvere zo dňa 28.10.2009 ako aj zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva zo dňa 28.10.2009 obsahujú viacero neprijateľných zmluvných podmienok, ktoré môžu spôsobiť neplatnosť týchto zmlúv ako celku. Napr. čl. III. bod 2 zmluvy o splátkovom úvere obsahuje neprijateľnú zmluvnú podmienku podľa § 53 ods. 4 písm. l) Občianskeho zákonníka, ktorá má za následok, že na spotrebiteľa je de facto prenášané dôkazné bremeno v otázke riadneho oboznámenia sa so zmluvnými podmienkami čo je v rozpore z § 4 a § 5 zákona o spotrebiteľských úveroch. Taktiež čl. III bod 3. a 4. zmluvy o splátkovom úvere predstavuje v spojení s inými ustanoveniami zmluvy zjavný nepomer medzi právami a povinnosťami zmluvných strán. Neprijateľnou zmluvnou podmienkou je aj ustanovenie č. IV. bod 5 zmluvy o zriadení záložného práva a mandátnej zmluvy, ktoré umožňuje veriteľovi uložiť zmluvnú pokutu až do výšky pohľadávky, pri naplnení skutočností, ktoré sú v tomto ustanovení uvedené. Predmetné zmluvy uzatvárala navrhovateľka v postavení spotrebiteľa, jej právam teda prislúcha ochrana podľa zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa.

Navrhovateľka sa preto vo veci samej bude domáhať jednak určenia neplatnosti dražby a taktiež neplatnosti zmluvy o splátkovom úvere a zmluvy o zriadení záložného práva a mandátnej zmluvy zo dňa 28.10.2009 z dôvodu neprijateľných zmluvných podmienok. Má za to, že výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby napriek tomu, že na to nie sú splnené zákonné predpoklady, by došlo k nezvratiteľnému následku alebo k stavu, ktorý by bol zvrátený len s neprimeraným úsilím. Má tiež za to, že nariadením predbežného opatrenia v navrhovanom rozsahu nevznikne odporcovi v 1. rade ani odporcovi v 2. rade žiadna ujma, pretože jeho súčasný právny vzťah k predmetným nehnuteľnostiam sa nezmení, keďže jeho záložné právo bude naďalej existovať, bude len dočasne pozastavený jeho výkon.

Súd sa oboznámil s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia, zmluvou o splátkovom úvere, zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, mandátnou zmluvou, oznámením o opakovanej dražbe, zmluvou o postúpení pohľadávok, oznámením o dražbe z 12.01.2013, návrhom na upustenie od dražby, oznámením o upustení od dražby, oznámením o dražbe zo dňa 25.02.2016, žiadosťou o zaslanie znaleckého posudku, LV č. XXX, XXXX, znaleckým posudkom č. XXX/XXXX a s ostatnými listinami, ktoré sú súčasťou spisu sp. zn. 6C/49/2016 a dospel k záveru, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia je dôvodný.

Podľa § 75 ods. 1 O.s.p., predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu.

Podľa § 75 ods. 2 prvá veta a druhá veta O.s.p, návrh má okrem náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy alebo potreby dočasnej úpravy pomerov maloletého dieťaťa v záujme maloletého dieťaťa; ak ide o odovzdanie dieťaťa do starostlivosti fyzickej osoby, ktorá nie je blízkou osobou maloletého dieťaťa, k návrhu musí byť doložený doklad preukazujúci zapísanie do zoznamu žiadateľov podľa osobitných predpisov. Z návrhu musí byť zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej.

Podľa § 75 ods. 7 O. s. p. súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez výsluchu účastníkov.

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

Podľa § 76 ods. 3 O. s. p. súd pri nariadení predbežného opatrenia uloží navrhovateľovi, aby v lehote, ktorú mu určí, podal návrh na začatie konania na súde alebo na rozhodcovskom súde; ak ide o konanie, ktoré možno začať aj bez návrhu, súd vydá uznesenie o začatí konania. Môže tiež určiť, že predbežné opatrenie bude trvať len po určený čas.

Podľa § 76 ods. 4 O. s. p. 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.

Nariadenie predbežného opatrenia má dočasný (predbežný) charakter. Ide o inštitút, pri ktorom prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení; jeho základnou funkciou je dočasne upraviť pomery účastníkov, pričom nárok (prípadne právo) nemusí byť nepochybne preukázaný, musí však byť osvedčený. V dôsledku toho sa tu nezisťujú všetky tie skutočnosti, ktoré má mať súd zistené pred vydaním konečného rozhodnutia. Skutočnosti, z ktorých sa vyvodzuje dôvodnosť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, nemusia byť preukázané dôkazmi. Pre nariadenie predbežného opatrenia je postačujúce, pokiaľ sú okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto dočasné opatrenie, aspoň osvedčené. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Všeobecne možno potrebu dočasnej úpravy akceptovať za stavu, ak sa bez jej existencie vzťahy, ktorých úprava má byť predmetom predbežného opatrenia, stali neudržateľné, príp. výkon práv a povinností jednotlivými stranami vyplývajúci z týchto vzťahov by bez dočasnej právnej úpravy vykazoval znaky zrejmej nevyváženosti (bol zrejme nespravodlivý).

Súd posudzoval návrh na nariadenie predbežného opatrenia zo zákonných hľadísk osvedčenia dôvodnosti návrhu, opísania rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia a osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy a tiež potreby dočasnej úpravy vzťahov účastníkov konania a uznal tento návrh za dôvodný. Dočasná úprava pomerov medzi účastníkmi konania vychádza z právneho vzťahu medzi účastníkmi konania, v rámci ktorého prebieha výkon záložného práva záložným veriteľom voči navrhovateľke ako povinnej. Súd sa stotožnil tak so skutkovými ako právnymi dôvodmi návrhu na vydanie predbežného opatrenia s tým, že navrhovateľka osvedčila potrebnosť dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi.

Preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto znesenia a návrhu navrhovateľov na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel. Zároveň navrhovateľke uložil povinnosť podať v stanovenej lehote 30 dní návrh na začatie konania vo veci samej

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

O trovách konania o nariadenie predbežného opatrenia rozhodne súd v zmysle citovaného zákonného ustanovenia v rozhodnutí vo veci samej.

Podľa § 77 ods.1 O.s.p. predbežné opatrenie zanikne, ak a/ navrhovateľ nepodal v súdom určenej lehote návrh na začatie konania; b/ sa návrhu vo veci samej nevyhovelo; c/ sa návrhu vo veci samej vyhovel a uplynulo 30 dní od vykonateľnosti rozhodnutia o veci; d/ uplynul určený čas, po ktorý malo trvať.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Bratislave, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 prvá veta O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).