

Súd: Okresný súd Dunajská Streda
Spisová značka: 7C/37/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2220204034
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 08. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Helena Marcinkechová
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2022:2220204034.4

Uznesenie

Okresný súd Dunajská Streda v právnej veci žalobkyne: G. Š., nar. XX.XX.XXXX, bytom: C. XXXX/X/C, H., proti žalovaným: 1/ Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO : 00 151 653, so sídlom: Tomášikova 48, Bratislava, zast.: AK JUDr. Marek Hic, s.r.o., IČO: 36 865 036, so sídlom: P. O. Hviezdoslava 10625/23B, Martin, 2/ DUPOS dražobná spol. s.r.o., IČO: 36 233 935, so sídlom: Tamaškovičova 17/2742, Trnava, zast. advococonsulting, s.r.o., IČO: 47 253 428, so sídlom: Tamaškovičova 17/2742, Trnava, vo veci určenia neplatnosti zmlúv a neexistencie záložného práva, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 23.11.2020 domáha určenia neplatnosti zmluvy o splátkovom úvere, neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a neexistencie záložného práva k nehnuteľnosti. Zo žaloby vyplýva, že žalobkyňa a žalovaný 1/ uzatvorili dňa 03.12.2014 zmluvu o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX (ďalej len „zmluva o úvere“), na základe ktorej bol žalobkyňi poskytnutý úver vo výške 750.000,- €. Záväzok z predmetnej zmluvy o úvere bol zabezpečený zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 03.12.2014 (ďalej len „záložná zmluva“), na základe ktorej bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve žalobkyne nachádzajúcim sa v katastrálnom území Š., obec Š. zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX evidované na katastrálnej mape ako parcela registra „C“ parcela číslo XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1.485 m², parcela číslo XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 152 m², parcela číslo XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 75 m², stavby - bazén pod súpisným číslom XXXX na parcele číslo XXXX/XX Z. XXXX/XX a na liste vlastníctva č. XXXX evidované na katastrálnej mape ako parcely registra „C“, parcela číslo XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1.235 m², parcela číslo XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 371 m², parcela číslo XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 33 m², stavby - rodinný dom pod súpisným číslom XXXX na parcele číslo XXXX/XX. Záložné právo v prospech žalovaného 1/ bolo zapísané na listoch vlastníctva v časti C: ťarchy pod číslom D. XXXX/XX - Č..F. XX/XX. Žalovaný 1/ oznámil žalobkyňi svoj zámer predať predmetné nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, ktorý postup však žalobkyňa považuje za neoprávnený, nakoľko je podľa žalobkyne zmluva o úvere a s ňou spojená záložná zmluva neplatná. Ako dôvod neplatnosti uverených zmlúv žalobkyňa uvádza, že úverovú a záložnú zmluvu je potrebné považovať za spotrebiteľské zmluvy, na ktoré sa tak nevzťahujú ustanovenia Obchodného zákonníka. Okrem toho sú podľa názoru žalobkyne uvedené zmluvy neplatné z dôvodu, že odporujú zákonu a zákon obchádzajú, nakoľko úverová zmluva nebola uzavretá podľa zákona č. 483/2011 Z.z. o bankách ako hypotekárny úver, z dôvodu, že žalobkyňa neuzatvorila predmetnú zmluvu slobodne a vážne, nakoľko pred podpisom záložnej zmluvy si žalobkyňa nemala možnosť obe zmluvy (úverovú a záložnú zmluvu) prečítať a z dôvodu, že úverová zmluva obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky v zmysle § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka. K žalobe žalobkyňa pripojila aj Zmluvu o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 03.12.2014, Zmluvu o zriadení záložného práva zo dňa 03.12.2014 uzavretú medzi žalovaným 1/

ako záložným veriteľom, žalobkyňou a rodičmi žalobkyne ako záložcami, informatívne výpisy z katastra nehnuteľností a informatívny výpis z obchodného registra žalovaného 1/.

2. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

3. Podľa ust. § 324 ods. 3 C.s.p. neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

4. Podľa § 325 ods. 1 C.s.p., neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

5. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p., neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

6. Podľa § 332 ods. 1 C.s.p., neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

7. Podľa ust. § 326 ods. 1 C.s.p. v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

8. Podľa ust. § 326 ods. 2 C.s.p. k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

9. Dňa 05.08.2022 doručila žalobkyňa tunajšiemu súdu návrh na nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým sa domáha, aby súd uložil žalovaným 1/ a 2/ povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a na LV č. XXXX pre obec a katastrálne územie Š., a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Žalobkyňa tvrdí, že žalovaní pristúpili k realizácii záložného práva zapísaného pod č. D. XXXX/XX- Č..F.. XX/XX, zriadeného k nehnuteľnostiam v jej výlučnom vlastníctve, pričom vo veci existencie predmetného záložného práva prebieha súdne konanie na Okresnom súde Dunajská Streda, vedené pod sp. zn. 7C/37/2020, v ktorom doposiaľ nebolo vydané právoplatné meritórne rozhodnutie. S poukazom na uvedené skutočnosti je žalobkyňa presvedčená o tom, že v danom prípade je potrebná dočasná úprava pomerov za účelom zachovania existujúceho právneho a faktického stavu, pretože výkonom záložného práva by došlo k značnej škode na strane žalobkyne, k nezvratiteľnému následku vo vzťahu k založeným nehnuteľnostiam a tým k výraznému zhoršeniu právneho postavenia žalobkyne a k ohrozeniu súdneho rozhodnutia vo veci samej. Žalobkyňa sa nariadením neodkladného opatrenia zároveň domáha aj ochrany reálnej hodnoty jej vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, nakoľko má za to, že vykonanou dražbou by došlo k predaju nehnuteľností za neprímerane nízku cenu. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je súčasťou súdneho spisu 7C/37/2020. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyňa pripojila listinné dôkazy: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe zo dňa 29.07.2022 /čl. 587-595/, znalecký posudok V.. K. R. č. 58/2022 /čl. 596-634/, Objednávku znaleckého posudku žalovaného 2/ zo dňa 27.05.2022 /čl. 635/, informatívny výpis z listov vlastníctva /čl. 636,637/, kolaudačné rozhodnutie /640-643/, pôdorys a situačnú mapu nehnuteľnosti /čl. 638,639,645-650/ a fotodokumentáciu nehnuteľnosti /čl. 650-656/.

10. Súd po formálnom a obsahovom posúdení podania žalobkyne konštatoval, že ide o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podľa ust. § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p., ktorý bol podaný v prebiehajúcom konaní vo veci samej vedenej pod spisovou značkou 7C/37/2020. Súd po jeho preskúmaní zistil nasledovný skutkový a právny stav:

11. Účelom inštitútu neodkladného opatrenia je bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Vzhľadom na závažnosť právnych následkov, ktoré zákon s jeho nariadením spája a skutočnosť, že sa zasahuje podstatným spôsobom do práv druhého subjektu a obmedzuje ho ešte pred samotným meritórnym rozhodnutím súdu je nevyhnutné, aby súd dôsledne zvažoval relevantnosť a nevyhnutnosť takéhoto zásahu do subjektívneho práva. Nariadenie je opodstatnené

vtedy, ak existujú konkrétne okolnosti preukazujúce nebezpečenstvo reálne a bezprostredne hroziacej ujmy, pričom je nevyhnutné vychádzať zo zákonnej premisy, že hoci aj len predbežnú ochranu práva jednej zo strán môže súd poskytnúť výlučne za predpokladu, ak strana osvedčila s veľkou mierou pravdepodobnosti oprávnenosť bránenia alebo domáhania sa svojho práva v spore. Ďalej je nevyhnutné, aby neodkladné opatrenie tak, ako sa ho strana domáha, nevyhnutne úzko súviselo s predmetom konania vo veci samej, a to tak po stránke právnej i skutkovej, nakoľko účelom a sledovaným cieľom neodkladného opatrenia je upraviť pomery medzi stranami sporu dočasnou formou za predpokladu naliehavosti takejto dočasnej úpravy ich vzájomných práv a povinností.

12. Zo skutkového hľadiska predpokladom úspešnosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je taký stupeň presvedčivosti skutkových tvrdení uvedených v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a v listinných dokladoch pripojených k návrhu, pri ktorom súd nemá vážnejšie pochybnosti o ich pravdivosti a je namieste predbežný skutkový záver, že tvrdené skutočnosti sú pravdivé. Neodkladné opatrenie možno vydať iba vtedy, ak strany uvedú skutočnosti, z ktorých sa dá usudzovať, že v konaní vo veci samej (v prípade, že ich preukážu) môžu byť úspešní a dovedy (pred meritórnym rozhodnutím) im treba poskytnúť dočasnú právnu ochranu, resp. dočasne upraviť ich vzájomný vzťah.

13. V danom prípade však žalobkyňa neuviedla (ani v žalobe, ani v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia) a neosvedčila podmienky dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, t. j. neuviedla a neosvedčila skutočnosti odôvodňujúce záver o neplatnosti úverovej zmluvy a záložnej zmluvy, o neplatnosti neprijateľných zmluvných podmienok a povinnosti žalovaného 1/ a 2/ zdržať sa na výkone záložného práva dobrovoľnou dražbou. Žalobkyňa len vo všeobecnosti uviedla, že zmluva má byť považovaná za spotrebiteľskú zmluvu a mala byť uzavretá ako hypotekárny úver v zmysle zákona o bankách. Žalobkyňa ďalej považuje úverovú zmluvu ako aj zmluvu o zriadení záložného práva za neplatnú z dôvodu, že obsahujú neprijateľné zmluvné podmienky. Tieto neprijateľné zmluvné podmienky však nijako nešpecifikovala, t.j. neuviedla, ktoré z podmienok úverovej zmluvy považuje za neprijateľné a ani neodôvodnila ich rozpor so zákonom. Súd je toho názoru, že súdnej kontrole je potrebné podrobiť len zmluvné podmienky, o ktorých plnenie v prejednávanej veci ide a ďalej zmluvné podmienky, ktoré s predmetnými podmienkami súvisia, alebo ktoré sú vzhľadom na nároky uplatňované v súdnom konaní spôsobilé ohroziť alebo porušiť práva spotrebiteľa. Aj prípadná existencia viacerých neprijateľných zmluvných podmienok v zmluve, bez toho, že by si žalovaný 1/ z nich uplatnil voči žalobkyni nejaké nároky, nemôže spôsobiť neplatnosť zmluvy o úvere ako celku a tiež ani neplatnosť záložnej zmluvy.

14. Z návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia ďalej vyplýva, že potrebu nariadenia neodkladného opatrenia odôvodňuje skutkovo tým, že sa neodkladným opatrením domáha jednak ochrany vlastníckeho práva a jeho reálnej hodnoty, pričom poukazuje na výsledky zistené znaleckým posudkom V.: C. N. č. 82/2013, s porovnaním so znaleckým posudkom vyhotoveným V.. K. R. č. 58/2022. Znalecký posudok V.. R., s poukazom na cenu dražených nehnuteľností ako aj na vývoj realitného trhu od roku 2013 do 2022 považuje za nereálnu a značne podhodnotenú, pretože rozdiel predstavuje 240.000,- €, t.j. cena určená v čase uzatvorenia záložnej zmluvy V.. N. bola 961.000,- €, pričom cena podľa znaleckého posudku na účely dobrovoľnej dražby je určená iba sumou 721.000,- €. Nesúhlas žalobkyne s ohodnotením nehnuteľnosti však nie je dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia. V uvedenom prípade má žalobkyňa ako vlastníčka nehnuteľnosti možnosť podľa ust. § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách vzniesť do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vnesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníčik predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Žalobkyňa ďalej namieta nesplnenie zákonných predpokladov na konanie dražby, pričom skutočnosti, z ktorých uvedený záver vyvodzuje nijakým spôsobom nešpecifikovala.

15. Záložné právo slúži na zabezpečenie práva veriteľa na splnenie záväzku dlžníkom, ktorý dlžníkovi vyplýva zo záväzkovo-právneho vzťahu. Záložné právo má k tomu záväzkovému právnemu vzťahu akcesorickú povahu. To znamená, že vznik a trvanie záložného práva nerozlučne súvisí so zabezpečovanou pohľadávkou. Záložné právo plní zabezpečovaciu a uhradzovaciu funkciu. Založenie predmetu záložného práva donucuje dlžníka, aby sa splnením svojho záväzku zbavil záložného práva, ktoré ho obmedzuje pri nakladaní so zálohom. Uhradzovacia funkcia sa prejavuje v možnosti

veriteľa dosiahnuť uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu, ak jeho pohľadávka nebude riadne splnená. Záložné právo je legitímny právny inštitút, na realizáciu ktorého slúži zákon o dobrovoľných dražbách. Žalobkyňa doposiaľ dostatočne neosvedčila, že by úverová zmluva a zmluva o zriadení záložného práva mala byť neplatná, preto súd nemôže uložiť záložnému veriteľovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva. Súd poukazuje na to, ak by žalovaný 1/ v rámci dobrovoľnej dražby uplatnil plnenie majúce svoj základ v neprijateľnej zmluvnej podmienke, prieskumu ich oprávnenosti sa môže žalobkyňa domáhať žalobou na určenie neplatnosti dražby (§ 137 písm. d) C.s.p.), pretože pokiaľ záložný veriteľ vo vyhlásení podľa ustanovenia § 7 ods. 2 Zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách uplatňuje pohľadávku, ktorá má prípadný základ v neprijateľnej zmluvnej podmienke, dochádza k porušeniu tohto ustanovenia, pretože záložný veriteľ uplatnil pohľadávku, ktorá neexistuje, čo spôsobuje porušenie ustanovení zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách zakotvujúce možnosť domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, pretože týmto neprípustným spôsobom dochádza k porušeniu práv dlžníka, od ktorého veriteľ prostredníctvom dobrovoľnej dražby vymáha aj nároky bez právneho základu.

16. Naviac vo vzťahu k žalovanému 2/ súd uvádza, že v zmysle ust. § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách je žalovaný 2/ osobou, ktorá dražbu organizuje, nevykonaná záložné právo, nie je mu teda možné uložiť povinnosť, aby sa zdržal výkonu záložného práva. Napokon z obsahu spisu ďalej vyplýva, a to aj s poukazom na uvedené skutočnosti, že medzi žalobkyňou a žalovaným 2/ právne vzťahy nevznikli, nie sú tak dané právne vzťahy, ktoré by bolo možné medzi nimi upraviť neodkladným opatrením.

17. Súd prvej inštancie s poukazom na uvedenú argumentáciu, dospel k záveru, že dôvody resp. skutočnosti opísané v návrhu neosvedčujú potrebu neodkladnej úpravy. Existencia terajšieho skutkového a právneho stavu potrebu bezodkladnej úpravy pomerov alebo ohrozenie exekúcie nezakladajú. S poukazom na uvedené skutočnosti a citované ustanovenia zákona má súd za to, že v danom prípade nebolo preukázané splnenie zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia, preto návrh na jeho nariadenie zamietol.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dunajská Streda. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Osoba oprávnená podať odvolanie sa môže odvolania vzdať. Vzdať sa odvolania možno len voči súdu, a to až po vyhlásení rozhodnutia. Dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v ust. § 365 ods. 1 C.s.p., ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.