

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 11Co/283/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5117217751  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 12. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Tichý  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2017:5117217751.2

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Tichého a členov senátu JUDr. Evy Malíkovej a Mgr. Miroslava Šeptáka, v spore žalobkyne: Q. B. I., nar. XX.XX.X., bytom E. XXX/XX, K., proti žalovanému: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, v konaní o neplatnosť právnych úkonov, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Žilina č. k. 17Csp/159/2017-61 zo dňa 07.08.2017, takto

### rozhodol:

Uznesenie prvoinštančného súdu **p o t v r d z u j e** .

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalovanému uložil povinnosť sa zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne zapísaných na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, pre okres Čadca, obec Makov, katastrálne územie M., a to stavba rodinného domu so súpisným číslom XXXXX stojaci na CKN parcele 614/2, CKN parcela 471 o výmere 243 m<sup>2</sup> trvalý trávny porast, CKN parcela 478 o výmere 895 m<sup>2</sup> trvalý trávny porast, CKN parcela 610/2 o výmere 230 m<sup>2</sup> trvalý trávny porast, CKN parcela č. 611/2 o výmere 651 m<sup>2</sup> trvalý trávny porast, CKN parcela č. 614/2 o výmere 776 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodne v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

2. Súd prvej inštancie nárok žalobkyne posudzoval podľa § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, 2 písm. d) C. s. p. a konštatoval, že sa oboznámil s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, ako i žalobou vo veci samej a s prílohami, najmä zmluvou o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 04.09.2008, oznámením o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru žalovaným, oznámením o dobrovoľnej dražbe Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s.r.o. Košice, o dražbe predmetných nehnuteľností s dátumom konania dražby 04.07.2017, oznámením o začatí výkonu záložného práva a dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný. Ďalej dôvodil, že medzi stranami existuje záväzkovoprávny vzťah na základe zmluvy o úvere, z ktorej záväzok žalobkyne bol zabezpečený záložným právom. Žalovaný pristúpil k výkonu záložného práva, pričom žalobkyňa namieta právny úkon žalovaného spočívajúci vo vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru a tým aj splatnosť celého úveru. Podľa súdu prvej inštancie existuje potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami spočívajúca v tom, že zákazom výkonu záložného práva sa predíde dražbe a tým aj prípadným ďalším súdnym sporom. Súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie v znení, ako je uvedené vo výroku uznesenia, pričom nezakázal žalovanému zdržať sa výkonu záložného práva, nakoľko má za to, že zákaz zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby subsumuje aj zákaz držať sa výkonu záložného práva. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd s poukazom na vyššie citované zákonné ustanovenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel.

3. Proti uvedenému uzneseniu o neodkladnom opatrení podal odvolanie žalovaný, ktorý namietal, že mu bolo doručené len samotné uznesenie, ktorým súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie a nebol mu doručený žalobný návrh. Týmto postupom došlo k porušeniu jeho práva brániť sa, pričom samotné ustanovenie § 331 ods. 1 C. s. p. ustanovuje, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručí súd stranám sporu spolu s uznesením. Žalobkyňa namietala vyhlásenie mimoriadnej splatnosti a má za to, že ide o neprimerane vysokú sankciu, a preto má ísť o neprijateľnú podmienku. K uvedenému odvolateľ uviedol, že k vyhláseniu mimoriadnej splatnosti pristúpil v zmysle ustanovenia § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka. Žalovaný namietal, že žiadal vrátenie dlžnej sumy od žalobkyne s tým, že odo dňa nasledujúceho po vyhlásení mimoriadnej splatnosti, si žalovaný nárokuje aj 5 % p.a. úrok z omeškania. Poukázal tiež na to, že si mohol uplatniť úrok z omeškania vo výške 8 %, keďže zmluvný vzťah bol uzatvorený pred februárom 2013. Z uvedeného dôvodu potom nie je daný dôvod na to, aby bol obmedzený na svojom práve, a to uplatniť zákonom povolený výkon záložného práva, keďže jeho pohľadávka nie je splnená riadne a včas a k vyhláseniu mimoriadnej splatnosti došlo v zmysle platných predpisov. Žalovaný vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru dňa 07.06.2016, pričom prvé kolo dobrovoľnej dražby bolo naplánované na deň 04.07.2017. Poskytol žalobkyni dostatočný časový priestor na to, aby svoju situáciu vyriešila a zabránila tak výkonu záložného práva. Z uvedeného dôvodu žiada, aby súd zamietol neodkladné opatrenie.

4. K podanému odvolaniu sa písomne vyjadrila žalobkyňa, ktorá uviedla, že trvá v celom rozsahu na nariadení neodkladného opatrenia, nakoľko žalovaný voči nej použil neprimerane vysokú sankciu, hoci je v postavení spotrebiteľa. Navrhuje, aby súd neodkladné opatrenie potvrdil.

5. K vyjadreniu žalobkyne k odvolaniu žalovaného podal vyjadrenie žalovaný, ktorý trvá na tom, že vydaným neodkladným opatrením bol dotknutý na svojich právach, nakoľko žalobkyňa pohľadávku nezaplatila a ani ju nespláca. Výkon záložného práva je jediný spôsob, ako si žalovaný môže zabezpečiť uspokojenie pohľadávky a toto mu je znemožnené tým, že bolo vydané neodkladné opatrenie.

6. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal napadnuté uznesenie na základe podaného odvolania v rozsahu danom ustanovením § 379 C. s. p. a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 C. s. p.) napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie postupom podľa ustanovenia § 387 ods. 1 C. s. p. potvrdil.

7. Odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

8. Podľa ustanovenia § 324 ods. 1 C. s. p., pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

9. Podľa ustanovenia § 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.

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

11. Podľa ustanovenia § 329 ods. 2 C. s. p., pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

12. Posúdením skutočností, ktoré boli v konaní doposiaľ osvedčené, dospel odvolací súd k záveru, že nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému súdom prvej inštancie vo veci bolo opodstatnené.

13. Návrhom vo veci samej sa žalobkyňa domáha vydania rozsudku, ktorým súd určí, že žalovaným použitá okamžitá splatnosť záväzkov - neprimerane vysoká sankcia spojená s neplnením záväzkov je neprijateľná zmluvná podmienka podľa ustanovenia § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka, ako aj určenia, že právne úkony záložného veriteľa - žalovaného - smerujúce k realizácii výkonu záložného práva zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, pre okres Čadca, obec Makov, katastrálne územie M., a to stavba rodinného domu so súpisným číslom XXXXX stojaci na CKN parcele 614/2, CKN parcela 471 o výmere 243 m<sup>2</sup> trvalý trávny porast, CKN parcela 478 o výmere 895 m<sup>2</sup> trvalý trávny porast, CKN parcela 610/2 o výmere 230 m<sup>2</sup> trvalý trávny porast, CKN parcela č. 611/2 o výmere 651 m<sup>2</sup> trvalý trávny porast, CKN parcela č. 614/2 o výmere 776 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvorcia, sú

neplatné. V samotnom návrhu poukázal na to, že právne úkony žalovaného sú v rozpore so zákonom a priečia sa dobrým mravom, keďže žalovaný zaslal žalobkyni oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti, čím použil nekalú praktiku a neprijateľnú podmienku. Taktiež namietal, že voči žalobcovi, ako spotrebiteľovi, boli použité neprijateľné zmluvné podmienky a nečestný prístup, čím bol porušené ustanovenie § 3 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa. Uviedol tiež, že v danom prípade je možné sa domnievať, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je protiústavný. V prípade vykonania dražby by došlo k neprimeranému zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život žalobkyne. Týmto konaním by bol porušený aj čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd. Vzhľadom na to, že žalovaný môže zo dňa na deň vyvolať proces dražby pri hrubo nemorálnom a neprimeranom výkone záložného práva, teda reálna hrozba, že žalobca príde o strechu nad hlavou.

14. Bolo osvedčené, že žalobkyňa sa v konaní vo veci samej domáha neplatnosti právnych úkonov smerujúcich k realizácii výkonu záložného práva zo zmluvy zo zriadení záložného práva k daným nehnuteľnostiam, slúžiacim na bývanie žalobkyne a jej rodiny. Žalobkyňa tým osvedčila existenciu svojho vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam pred realizáciou úkonov žalovaného smerujúcich k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, pri ktorých podľa žalobkyne by došlo k porušeniu práva na užívanie predmetných nehnuteľností. Rovnako tak bolo osvedčené, že práva žalobkyne, konkrétne vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, ale aj nemenej významné právo na obydlie, sú zo strany žalovaného bezprostredne ohrozené. Vzhľadom na značnú intenzitu doposiaľ osvedčených tvrdení, nemožno dospieť k inému záveru, ako k tomu, že právam žalobcu hrozí zo strany žalovaného bezprostredné nebezpečenstvo ujmy, a preto je potrebné poskytnúť mu dočasnou úpravou ochranu jeho práv spôsobom, ako to správne urobil súd prvej inštancie nariadením neodkladného opatrenia. Právo na nedotknuteľnosť obydliá vyplýva priamo z čl. 21 ods. 1 Ústavy SR.

15. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že dobrovoľná dražba je typická tým, že ju nesprevádza akákoľvek preventívna súdna kontrola, napr. v súvislosti s (ne)vyslovením neprijateľných zmluvných podmienok. O tom, či sa dražba vykoná, o výške pohľadávky rozhodne súkromná osoba. Dražbu vykoná ďalší subjekt bez akejkoľvek ingerencie súdnych orgánov, pričom jeho primárnym cieľom je dosiahnutie zisku. Zo súdnej praxe je zrejmé, že dobrovoľnou dražbou sa vo väčšine prípadov obchádza dôležitý unijný prvok, a to ex offio súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok. Pochybnosti o súlade inštitútu dobrovoľnej dražby s unijným právom vyvolali najmä dve prejudiciálne konania (C-482/12 Macinský/Getfin, C-34/13 Kušionová/SMART Capital).

16. Okrem toho neobstojí námietka odvolateľa spočívajúca v tom, že bolo porušené jeho právo spočívajúce v nedoručení žalobného návrhu spolu s rozhodnutím o neodkladnom opatrení podľa ustanovenia § 331 ods. 1 C. s. p., nakoľko odvolací súd doručil žalobný návrh žalovanému spolu s možnosťou vyjadriť sa k tomuto návrhu v lehote 10 dní od doručenia. Tento vytýkaný nedostatok možno z procesného hľadiska považovať za zhojený.

17. Za takýchto okolností sa javí neodkladné opatrenie ako jediný efektívny prostriedok ochrany do času, kým súd prvej inštancie vo veci samej nevykoná súdnu kontrolu, a to aj z hľadiska rešpektovania spotrebiteľského práva.

18. Nariadené neodkladné opatrenie má dočasný charakter. Platí len do rozhodnutia súdu vo veci samej a obmedzenia žalovaného, ktoré sú dôsledkom nariadeného neodkladného opatrenia, považuje odvolací súd za primerané.

19. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bude rozhodnuté v rámci rozhodovania prvoinštančného súdu vo veci samej.

20. Rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 C. s. p.)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C. s. p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 C. s. p.)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 C. s. p.)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 C. s. p.)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 C. s. p.)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 C. s. p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 C. s. p.)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 C. s. p.)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 C. s. p.)