

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/4/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8717208460
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2018:8717208460.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Daniely Babinovej a JUDr. Diany Vlčkovej v právnej veci žalobkyne: S.. R. Y., nar. XX.XX.XXXX, P. XXXX/XX, XXX XX Y., právne zastúpená JUDr. Dávidom Hoffmanom, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie Hradné námestie 29, 060 01 Kežmarok, proti žalovaným: 1. I. Q., nar. XX.XX.XXXX, V.. XXXX/X, XXX XX Y., 2. T. Z., nar. XX.XX.XXXX, Z. Q. XXXX/XX, XXX XX Y., 3. LICITOR group, a. s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, právne zastúpený TOMANÍČEK & partners, s.r.o., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 47 239 000, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaných v 1. a 2. rade a odvolaní žalovaného v 3. rade proti uzneseniu Okresného súdu Poprad č. k. 8C/38/2017 - 48 zo dňa 24.08.2017 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie.

o d ô v o d n e n i e :

I. Obsah napadnutého rozhodnutia

1. Okresný súd Poprad (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým uznesením nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovaným v 1. a 2. rade prikázal zdržať sa výkonu záložného práva podľa záložnej zmluvy zo dňa 10.04.2015 na zabezpečenie zmluvy o pôžičke z toho istého dňa, vklad ktorej bol povolený dňa 19.04.2015 pod V XXXX/XXXX k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Y. - T. T., zapísanej na LV č. XXXX, na katastrálnom odbore Okresného úradu v Y., pre obec Y., kat. územie T. T., parc. č. XXX/X, o výmere 1147 m², vedenej ako: ostatná plocha, a to všetko až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 13C/20/2017. Žalovanému v 3. rade prikázal zdržať sa výkonu dražby nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Y. - T. T., zapísanej na LV č. XXXX, na katastrálnom odbore Okresného úradu v Y., pre obec Y., kat. územie T. T., parc. č. XXX/X, o výmere 1147 m², vedenej ako: ostatná plocha, a to všetko až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 13C/20/2017. Žalobkyni priznal náhradu trov konania voči žalovaným v 1. až 3. rade v plnom rozsahu.

2. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyplýva, že žalobkyňa uzavrela so žalovanými v 1. a 2. rade zmluvu o pôžičke zo dňa 10.04.2015, na základe ktorej poskytli žalovaní v 1. a 2. rade žalobkyni sumu 35.400,- Eur. Pre tento účel uzavrela žalobkyňa so žalovanými v 1. a 2. rade dňa 10.04.2015 aj záložnú zmluvu, vklad ktorej povolil Okresný úrad v Y., odbor katastrálny dňa 13.04.2015 pod č. V XXXX/XX. Žalobkyňa návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zdôvodnila tým, že v prípade, ak by došlo k realizácii dražby, prípadne udelenia príklepu, tak nie len príde o pozemok vedľa domu, ale sťaží sa jej postavenie v spore vo veci samej. Najbližšia dražba je stanovená na deň 06.09.2017. Žalovaní v 1. až 3. rade postupovali pri výkone záložného práva v rozpore s právom. Žalovaní v 1. a 2. rade do sumy dlhu započítali viacero položiek, ktoré nemali a navýšili tak sumu na obrovský dlh v rozpore s právom a dobrými mravmi. Žalobkyňa sa začala podrobne zaoberať podrobnosťami ich právneho vzťahu, najmä z hľadiska zákonných predpokladov. Žalovaní v 1.a 2. rade

zavinili, že z pohľadávky 30.000,-eur za 18 mesiacov vyrobili pohľadávku vo výške 240.000,-eur, ktorá je uvedená v dražbe, a teda ide o navýšenie o 800 %. Žalobkyňa uviedla, že podľa jej názoru je zmluva o pôžičke z dôvodov uvedených v samotnej žalobe zrejme neplatnou, a to minimálne z časti. Neplatnou je aj na ňu nadväzujúca záložná zmluva, ktorá ale tiež obsahuje niekoľko ustanovení rozporných so zákonom. Bezprostredne hrozí, že skôr, ako príslušný súd rozhodne o zániku pohľadávky zo zmluvy o pôžičke a o zániku záložného práva k záložným nehnuteľnostiam, zabezpečujúcim plnenie pohľadávky zo zmluvy o pôžičke, môže dôjsť ich predajom k zmene vlastníckych vzťahov a k nezvratnému stavu, v ktorom žalobkyňa ako výlučný vlastník založenej nehnuteľnosti príde v dôsledku realizácie výkonu záložného práva o vlastnícke právo k založenej nehnuteľnosti, a to na základe titulu, ktorý sa neskôr ukáže ako neplatný.

3. Na základe podaného návrhu dospel súd prvej inštancie k záveru, že návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný, zo strany žalobkyne sú splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia. Z priložených listinných dôkazov, a to najmä z vyčíslenia celkovej pohľadávky, Oznámenia o zosplatnení pôžičky zo dňa 16.12.2015 a Oznámení o začatí výkonu záložného práva zo dňa 18.12.2015 je osvedčené, že výkon záložného práva v súčasnosti už prebieha. Žalovaní v 1. a 2. rade sú oprávnenými zo záložného práva a žalovaný v 3. rade realizuje dobrovoľnú dražbu. Keďže na strane žalobkyne došlo k zásahu do jej práv, a tento trvá, je namieste, poskytnúť ochranu osvedčenému nároku. Žalobkyňa osvedčila aj skutočnosť, že žalovaní v 1. až 3. rade začali s výkonom záložného práva, na základe čoho žalobkyňa podala aj žalobu vo veci samej. V záujme predchádzania hroziacej škody na majetku či na právach žalobkyne a s poukazom na to, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť inak, súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým dočasne upraví pomery medzi stranami sporu. Žalobkyňa osvedčila svoju snahu o určenie vyššej všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti, žalovaného v 2. rade na disproporciu upozornila, avšak bezvýsledne. Napriek tomu žalovaný v 2. rade pristúpil k realizácii opakovanej dražby pri stanovení ceny predmetu dražby na sumu 147.000,- Eur, aj keď žalobkyňa predložila znalecký posudok na ocenenie draženej nehnuteľnosti na 168.000,- Eur, čo je o 21.000,- Eur viac.

4. O trovách konania o nariadení neodkladného opatrenia bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku.

II. Obsah odvolania žalovaných v 1. a 2. rade a žalovaného v 3. rade

1. V zákonom stanovenej lehote podali proti uzneseniu o nariadení neodkladného opatrenia žalovaní v 1. a 2. rade. Namietali, že konštatovaný rozdiel medzi určenou hodnotou predmetu dražby, uvedený v bode 14. odôvodnenia rozhodnutia, žalobkyňa vo svojom návrhu netvrdila. Zmluva o pôžičke zo dňa 10.04.2015 nie je spotrebiteľskou zmluvou podľa § 52 Občianskeho zákonníka. Je však reálnym kontraktom, pri ktorom žalobkyňa nepreukázala jeho zánik, preto žalovaní v 1. a 2. rade pristúpili k výkonu záložného práva v súlade s ust. § 151m Občianskeho zákonníka. Výška úroku z omeškania a zmluvnej pokuty bola dojednaná s prihliadnutím na záujem veriteľov zabezpečiť si riadne a včasné splatenie svojej pohľadávky. K ustáleniu výšky vymáhanej pohľadávky dochádza až pri výkone záložného práva a inkasovaní výťažku pri predaji na dražbe. Do tohto času nemožno výkon záložného práva vnímať ako zásah do ústavných práv žalobkyne. Vzhľadom na uvedené žalovaní v 1. a 2. rade navrhli napadnuté uznesenie zmeniť tak, že návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia sa zamietne. Zároveň si uplatnili náhradu trov konania.

2. Proti uzneseniu o nariadení neodkladného opatrenia podal odvolanie aj žalovaný v 3. rade. Namietal, že nie je dôvod, aby sa na neho vzťahovalo neodkladné opatrenie. Poukázal pritom na ust. § 19 ods. 1 písm. b) a h) 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. Nie je nevyhnutné ukladať povinnosti tretej osobe, ale postačuje tzv. predbežná úprava pomerov voči účastníkom hmotnoprávneho vzťahu, keďže táto právna predbežná ochrana sa v súlade s § 19 ods. 1 písm. b) prenesie i do právneho postavenia žalovaného v 2. rade. Poukázal na skutočnosť, že argumentácia súdu prvej inštancie nevychádza z návrhu žalobcu (bod 14 odôvodnenia) a nevysporiadal sa s tým či žalobca osvedčil dôvodnosť nároku. Na základe uvedeného navrhol napadnuté uznesenie v časti II výrokovej vety zmeniť tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v tejto časti zamietne a prizná žalovanému v 3. rade nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v celom rozsahu.

3. K doručeným odvolaniam žalovaných v 1. až 3. rade sa vyjadrila žalobkyňa. Uviedla, že žalovaní v 1. a 2. rade poukazujú len na formálna a písárske chyby rozhodnutia či samotného návrhu. V

napadnutom rozhodnutí nie je nikde tvrdené, že na zmluvu o pôžičke sa majú aplikovať ustanovenia § 52 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa zároveň v návrhu netvrdila, že žalovaní v 1. a 2. rade majú v tomto právnom vzťahu silnejšie postavenie. Samotná zmluva však bola koncipovaná nerovnovážne a zmluvná pokuta odporuje zásade vyvážených zmluvných vzťahov a je v hrubom rozpore s dobrými mravmi. Žalobkyňa v návrhu nepoukázala na rozsiahlu judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva v oblasti spotrebiteľských zmlúv, rovnako neuvádza, že záväzok mal vzniknúť zo zmluvy o úvere a z nej nadväzujúcich obchodných podmienok. Žalobkyňa odôvodnila svoje tvrdenia o neplatnosti zmluve o pôžičke a na ňu nadväzujúcej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Súd riadne a náležite posúdil skutkový stav, dospel k správnym skutkovým zisteniam a správne právne posúdil vec. Svoje rozhodnutie náležite odôvodnil. V bode 14 odôvodnenia súd skutočne uvádza skutočnosti, ktoré žalobkyňa v návrhu neuviedla, ide zrejme o písársku chybu. Aj v prípade žalobkyne však bolo ocenenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom sporné a namietané. K novému oceneniu nedošlo len preto, že sú rozhodol o návrhu žalobkyne. Každopádne ostáva sporná výška dlhu, pohľadávky, ako aj to či žalovaní v 1. a 2. rade boli oprávnení vyhlásiť predčasnú splatnosť celej pôžičky a následne realizovať výkon záložného práva. Postupy navrhované žalovanými v 1. a 2. rade ignorujú oprávnenú ochranu práv a záujmov žalobkyne. Do budúcnosti by spôsobili množenie sporov. Žalobkyňa ďalej uviedla, že žalovaní v 1. a 2. rade v oznámení o začatí výkonu záložného práva na založený pozemok neoznámili akým spôsobom budú výkon práva realizovať. Po začatí výkonu záložného práva nerealizovali žiadne úkony smerujúce k predaju zálohu a čakali kým suma na zmluvných a zákonných sankciách presiahne hodnotu pozemku. Čo sa týka žalovaného v 3. rade je vec právneho názoru súdu či treba výslovne ukladať povinnosť zákazu nakladať s predmetom dražby aj dražobníkovi, nielen navrhovateľovi dražby. Rozhodnutie súdu v tomto rozsahu však považuje žalobkyňa za účelné a rozumné. Rozhodnutie nepredstavuje neprimeraný zásah do práv a garantovaných slobôd dražobníka. Na základe uvedeného navrhla odvolanie žalovaných v 1. až 3. rade zamietnuť.

III. Hodnotenie odvolacieho súdu

1. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok ďalej len C.s.p.) v zmysle ustanovenia § 470 ods. 1 a 2 C.s.p., vzhľadom na včas podané odvolanie (§ 362 ods. 1 C.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 378, § 379 a § 380 C.s.p., vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 C.s.p. a contrario) a dospel k záveru, že odvolania žalovaných dôvodné nie sú.

2. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Je však nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť dočasná ochrana. Pri nariadení neodkladného opatrenia teda súd poskytne strane dočasnú ochranu, prípadne zabraňuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutočný stav veci nie je ešte náležite zistený, a teda, že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť, nie sú celkom nepochybné. Dočasnou úpravou urobenou vo forme neodkladného opatrenia sa preto neprejudikujú práva a povinnosti účastníkov ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi.

3. Po oboznámení sa s obsahom súdneho spisu odvolací súd konštatuje, že napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia je vecne správne. Žalobkyňa uzavrela so žalovanými v 1. a 2. rade zmluvu o pôžičke v zmysle ust. § 657 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 10.04.2015, na základe ktorej bola žalobkyňi poskytnutá pôžička vo výške 34.500,- Eur. Na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o pôžičke uzavreli zmluvné strany záložnú zmluvu, predmetom ktorej bolo zriadenie záložného práva na pozemok parcela reg. „C“ KN číslo XXX/X, ostatné plochy, výmera 1.147 m², zapísaný na LV č. XXXX, katastrálne územie Y..

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania o viac ako 10 dní odo dňa splatnosti ktorejkoľvek splátky sa stáva splatný celý dlh, resp. zvyšok dlhu, vrátane príslušenstva a zmluvných pokút, a to bez povinnosti veriteľov určiť predčasnú splatnosť dlhu, resp. jeho zvyšku. V zmysle čl. II bod 4 zmluvy o pôžičke sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak veriteľom vznikne právo podľa tejto zmluvy požadovať od dlžníka predčasné splatenie poskytnutých peňažných prostriedkov, sú veritelia oprávnení

požadovať od dlžníka popri zaplatení dlhu aj zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1,0 % denne z dlžnej čiastky za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok veriteľov na náhradu škody.

5. Z obsahu súdneho spisu (č. l. 14) vyplýva, že výška pohľadávky žalovaných v 1. a 2. rade zo zmluvy o pôžičke predstavuje sumu 242.357,04 Eur. V tejto súvislosti odvolací súd uvádza, že predovšetkým v dôsledku dojednanej zmluvnej pokuty došlo k navýšeniu pohľadávky veriteľa o viac ako 600%, čo zakladá pochybnosti o platnosti dojednanej zmluvnej pokuty (§39 Občianskeho zákonníka).

6. Predaj nehnuteľnosti v rámci dobrovoľnej dražby a následné rozvrhnutie výťažku z predaja, v prípade pochybností o konečnej výške pohľadávky žalovaných v 1. a 2. rade, predstavuje vážny zásah do majetkových práv žalobkyne. Za daného stavu odvolací súd konštatuje, že žalobkyňa dostatočne popísala skutočnosti, odôvodňujúce potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami, rovnako osvedčila dôvodnosť a trvanie nároku, a to spochybnením platnosti zmluvného dojednanie o zmluvnej pokute, ktorá výrazným spôsobom má za následok neprimerané navýšenie dlhu žalobkyne, ktorý vznikol na základe uzavretej zmluvy o pôžičke. Len nariadením neodkladného opatrenia tak, ako to učinil súd prvej inštancie, možno účinne predísť zhoršeniu právneho postavenia žalobkyne. Skutočný stav vecí, teda odstránenie pochybností o existencii subjektívneho práva či povinnosti, bude zistený v priebehu konania vo veci samej.

7. Z obsahu spisu vyplýva, že žalovaný v 3. rade je dražobníkom predmetného zálohu, preto je účelné, aby sa výrok o nariadení neodkladného opatrenia vzťahoval aj na neho. Nariadeným neodkladným opatrením tak ako to uviedol súd prvej inštancie nedochádza k obmedzeniu ekonomickej činnosti žalovaného v 3. rade, vo väčšom rozsahu, než by tomu bolo v prípade, že by sa výrok neodkladného opatrenia vzťahoval len na žalovaného v 1. a 2. rade. Vzhľadom na uvedené považuje odvolací súd odvoláciu námietku žalovaného v 3. rade za nedôvodnú.

8. Odvolací súd prihliadol na skutočnosť, že bod 14 odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nevychádza z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Aj napriek tejto skutočnosti dospel odvolací súd pri svojom rozhodovaní k potrebe neodkladnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami, preto bod 14 odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nemá vplyv na jeho vecnú správnosť.

9. Za daného stavu odvolací súd potvrdil uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne postupom podľa § 387 ods. 1 C.s.p..

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 C.s.p., v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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.).