

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 11C/65/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1318204930
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 08. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Gandelová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2018:1318204930.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v právnej veci žalobcu v 1.rade : E.. G. R., narodená XX.XX.XXXX, bytom X. č. XX, L., žalobcu v 2.rade : A.. E. R., narodený XX.XX.XXXX, bytom X. č. XX, L., žalobcu v 3.rade : K. R., narodená dňa XX.XX.XXXX, bytom Z. č. XX, L., obaja zastúpení žalobkyňou v 1.rade E.. G. R., proti žalovanému : Československé úverní družstvo, pobočka Slovensko, so sídlom Metodova 7, Bratislava, IČO: 36866750, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

- I. Návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia sa zamietá.
- II. Žalovaný má nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Návrhom, ktorý bol súdu doručený dňa 01.08.2018, sa žalobcovia domáhali nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa XX.XX.XXXX medzi žalovaným ako záložným veriteľom a žalobcami v 1 a 2 rade. Zároveň žiadali uloženie povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva uzavretej dňa XX.XX.XXXX, ktorým je zabezpečená pohľadávka žalovaného zo zmluvy o úvere č. XXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX. Žalobcovia v neposlednom rade navrhovali, aby im súd uložil povinnosť do 30 dní od vydania neodkladného opatrenia podať na tunajší súd určovací žalobu, ktorou sa budú domáhať určenia, že záložné právo zaniklo.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili tým, že žalobcovia v 1. a 2. rade uzatvorili dňa XX.XX.XXXX zmluvu o zriadení záložného práva, spolu s dodatkom. Dňa XX.XX.XXXX uzatvorili zmluvu o zriadení záložného práva č. XXX/XXXX. Dňa XX.XX.XXXX uzatvorili ako predávajúci so žalobcom v 3.rade ako kupujúcou kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom záložného práva zriadeného v prospech žalovaného. Žalovaná v 3.rade mala pri podpise kúpnej zmluvy schválený hypotekárny úver na financovanie kúpnej ceny, peňažný ústav však nakoniec odmietol refinancovanie kúpnej ceny, preto žalobcovia v 1. a 2.rade odstúpili od kúpnej zmluvy. Ku obnove vlastníckeho práva v katastri nedošlo, bráni tomu poznámka o začatí výkone záložného práva. Dňa 13.07.2018 bolo žalobcom doručené oznámenie o dobrovoľnej dražbe, žalovaný však nezaslal žalobkyni v 3.rade začatie výkonu záložného práva, dražba je stanovená pred uplynutím 30 dní od oznámenia o začatí výkonu záložného práva, znalecký posudok bol vypracovaný bez ohliadky, pričom cena nehnuteľnosti je podhodnotená. Žalobcovia uhradili žalovanému 37.705,70 eur pri poskytnutí úveru vo výške 73.850 eur. Podľa nich si žalovaný úžerníckym spôsobom nárokuje premlčanú pohľadávku vo výške 130.108 eur, čo je 45 % úrok z omeškania ročne a to je v rozpore s dobrými mravmi. Žalobcovia sú preto nútení žiadať ochranu, aby sa žalovaný zdržal výkonu záložného práva a to až do času, keď sa spornosť existencie záložného práva neodstráni. Úpravou pomerov dôjde ku zamedzeniu vzniku škody, či inej ujmy, ktorá žalobcom výkonom záložného práva hrozí. Neodkladné opatrenie je podľa nich jediným efektívnym prostriedkom dočasnej ochrany pred pozbavením vlastníckeho práva, ktoré zatiaľ svedčí žalobkyni v 1.rade, avšak vzhľadom k odstúpeniu od kúpnej zmluvy v konečnom dôsledku žalobcom v 2. a 3. rade. Obnoveniu vlastníckeho práva v prospech žalobcov v 2. a 3.rade bráni výkon premlčaného záložného práva a

žalovaný nedal súhlas k obnoveniu zápisu. Neodkladným opatrením sa môže predísť zbytočným súdnym sporom v budúcnosti. Uskutočnením výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou hrozí, že dôjde k ťažko odvrátiteľnému stavu.

3. Ako dôkazy označili zmluvu o zriadení záložného práva zo dňa XX.XX.XXXX, dodatok č. X ku zmluve zo dňa XX.XX.XXXX, zmluvu o zriadení záložného práva č. XXX/XXXX. zo dňa XX.XX.XXXX, výpis z listu vlastníctva č. XXXX, kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, spolu s dodatkom zo dňa XX.XX.XXXX, dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, výzvu na doplnenie podania katastrálneho odboru, oznámenie o zosplatnení úveru a výzvu k úhrade celého dlhu zo dňa 15.06.2015, oznámenie o zaslaní oznámenia o dražbe zo dňa 11.06.2018, oznámenie o dobrovoľnej dražbe, výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti, znalecký posudok č. XXX/XXXX, znalecký posudok č. XXX/XXXX., mailovú komunikáciu, zmluvu o úvere č. XXX/XXXX, uznesenie tunajšieho súdu o povolení odkladu exekúcie zo dňa 31.05.2017.

4. Dňa 03.08.2018 žalobcovia doručili súdu doplnenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom uvádzajú, že dňa 01.08.2018 bolo dražbou spoločnosťou doručené vyjadrenie od navrhovateľa dražby, kde žalovaný prehlasuje, že nemá žiaden prekážky na uskutočnenie dražby a nárokuje si pohľadávku vo výške 114.828,43 eur, pohľadávka nie je premlčaná. notárska zápisnica, na ktorú sa žalovaný odvoláva ako exekučný titul je konanie prerušené, je povolený odklad exekúcie. Pričom notárska zápisnica je absolútne neplatným právnym titulom, žalobcovia pri nej mali postavenie spotrebiteľov, dlh v čase uznania neexistoval, finančné prostriedky nebolo poskytnuté vo výške uvedenej v notárskej zápisnici, ale iba vo výške 73.850 eur až po podpise. V rámci exekučného konania, ktoré je prerušené by mal žalovaný nárok na pohľadávku v úplne inej výške. Dňa 30.07.2018 dražobná spoločnosť pristúpila ku ohliadke nehnuteľnosti, pričom vnikol na nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcov v 1. rade a v 2. rade.

5. Súd vo veci rozhodoval v zmysle ustanovenia § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), podľa ktorého pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Podľa ustanovenia § 325 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Podľa ustanovenia § 325 ods. 2 písm. d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

6. Neodkladné opatrenie slúži k dočasnému zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv strán sporu a je namieste ho použiť tam, kde existuje naliehavá potreba bezodkladnej úpravy pomerov sporových strán. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené, nemusia byť nepochybne preukázané základné skutočnosti, potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Žalobca sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia z dôvodu bezodkladnej potreby úpravy pomerov.

7. Súd zistil, že už návrhom zo dňa 23.05.2017 v spore sp.zn. 16Csp/17/2017 žalobcovia v 1. a 2.rade žiadali nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovanému prikázal, aby sa zdržal výkonu dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností až do právoplatného rozhodnutia vo veci vedenej pod sp.zn. 12Csp/17/2017 (konanie sa netýka strán sporu). Uvádzali rovnaké skutočnosti (že žalovaný poskytol žalobcom plnenie v nižšej výške ako bolo dohodnuté, záložné zmluvy boli povinní podpísať a zriadiť záložné právo pred skutočným plnením zo strany žalovaného a boli podpísané v ten istý deň ako úverové zmluvy, zmluvné dokumenty boli uzatvorené zjavne v rozpore s dobrými mravmi, s poukazom na neprimerané vysoké úroky, sankcie a poplatky požadované zo strany žalovaného, poplatky z omeškania nie sú špecifikované, sú neurčité a preto neplatné, žalovaný sa pravdepodobne svojím konaním dopúšťa konania naplňajúce znaky trestného činu úžery). Aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia odôvodnili tými istými skutočnosťami a to nutnosťou dočasnej úpravy pomerov do rozhodnutia, či záložné právo existuje alebo nie, pre zamedzenie úkonov žalovaného ako veriteľa smerujúcich k výkonu sporného záložného práva, nutnosťou zachovania stavu veci, tzn. stavu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, existujúceho v čase návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a tým zabráneniu značnej ujmy a to až do právoplatného vyriešenia otázky existencie alebo neexistencie záložného práva. Ak by súd neodkladné opatrenie nenariadil, došlo by ku výkonu sporného záložného práva, vlastníkovi by bola spôsobená značná škoda a nastal by stav, ktorý by bolo možné odstrániť len podaním návrhu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a stav, ktorý by

viedol k ďalším dlhotrvajúcim súdnym sporom na strane vlastníka nehnuteľností. Súd tento návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, rozhodnutie je právoplatné. Konanie vedené pod sp.zn. 16Csp/17/2017 o určenie neplatnosti právnych úkonov súd zastavil v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 161 ods. 1 a 2 CSP, toto rozhodnutie ešte nenadobudlo právoplatnosť z dôvodu podaného odvolania, o ktorom nebolo rozhodnuté.

7. Ďalej súd zistil, že v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 14C/6/2016 sa žalobcovia v 1. a 2.rade voči žalovanému domáhali, pred začatím konania vo veci samej, nariadenia predbežného opatrenia rovnakého znenia, aj z rovnakých dôvodov. Tento návrh na nariadenie predbežného opatrenia odvolací súd svojim zmeňujúcim uznesením zo dňa 26.05.2016 (č.k. 3Co/133/2016) zamietol z dôvodu neosvedčenia nároku vo veci samej, ktorému sa mala poskytnúť predbežná ochrana.

8. V ďalšom konaní, vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 45C/84/2017, sa pred začatím konania vo veci samej domáhala návrhom zo dňa 16.05.2017 žalobkyňa v 3.rade, ako vlastníčka predmetných nehnuteľností, proti žalovanému a dražobnej spoločnosti Auctio s.r.o. so sídlom Kmeťkova 30, Nitra, nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil uvedenej dražobnej spoločnosť povinnosť zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby týchto nehnuteľností a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci vedenej Okresným súdom Bratislava III pod spisovou zn. 12Csp/17/2017 (takéto konanie sa nevedie a ani nevedlo) z dôvodu, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností. Návrh odôvodnila takými istými skutočnosťami a to, že ako vlastníkovi jej ani žalovaný, ani dražobná spoločnosť neoznámili, že sa začal výkon záložného práva a oznámenia o dražbe bolo zaslané žalobcom a úmyselne a v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách, majiteľovi nehnuteľnosti dražobná spoločnosť nikdy nezaslala výzvu na umožnenie ohodnotenia nehnuteľnosti, dala vyhotoviť znalecký posudok na nehnuteľnosti, ktorým ich hlboko podhodnotil a pri výkone dražby úmyselne postupoval v rozpore s odbornou starostlivosťou. Uvádzala, že v prípade, že dôjde k dražbe nehnuteľností bude jej spôsobená ujma na majetku tým, že konanie sp. zn. 16Csp/17/2017 nie je ukončené, nepozná skutočnú výšku pohľadávky, ktorá je spojená so záložným právom na nehnuteľnostiach, pričom môže byť v tomto konaní rozhodnuté, že zmluvy o záložnom práve sú absolútne neplatným právnym úkonom. Uvádzala, zhodne ako v tomto konaní, že žalobcovia v 1. a 2. rade majú postavenie spotrebiteľov a žalovaný realizuje prostredníctvom dražobnej spoločnosti svoju pohľadávku bez toho, aby bola preskúmaná alebo judikovaná súdnym rozhodnutím. Tento návrh na nariadenie neodkladného opatrenia súd uznesením zo dňa 12.06.2017, č.k. 45C/84/2017-90, odmietol podľa § 327 CSP, z dôvodu vady všeobecných náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, spočívajúcej v nepresnom označení právnickej osoby a zahraničnej právnickej osoby, proti ktorej má neodkladné opatrenie smerovať, pre ktorú nemôže súd pokračovať v konaní.

9. Dňa 20.07.2018 žalobcovia súdu doručili návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali zdržania sa výkonu záložného práva voči žalovanému. Súd rozhodnutím č.k. 15 Csp/30/2018-14 zo dňa 24.07.2018 návrh odmietol, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 31.07.2018.

8. Napriek tomu, že žalobcovia sa vydania neodkladného opatrenia, ktorým by zamedzili výkonu záložného práva neúspešne domáhali už v konaniach vedených na tunajšom súde pod sp.zn. 14C/6/2016, sp.zn. 45C/84/2017, sp.zn. 16Csp/17/2017, sp.zn. 15 Csp/30/2018, súd má za to, že ani v návrhu zo dňa 01.08.2018, v tomto spore, žalobcovia neuvádzajú také skutočnosti, ktoré by preukazovali potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu tak, ako to predpokladá zákon.

9. Civilný sporový poriadok v ustanovení § 325 uvádza dva dôvody, kedy môže súd nariadiť neodkladné opatrenie a to ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Žalobcovia sa dožadovali nariadenia neodkladného opatrenia práve z dôvodu nutnosti bezodkladne upraviť pomery.

10. Z predložených listinných dôkazov mal súd za preukázané, že žalobcovia v 1. a 2.rade uzatvorili zmluvu o zriadení záložného práva v roku 2012. Už dňa 15.06.2015 žalovaný zaslal oznámenie o zosplatnení celého úveru a následne pristúpil ku výkonu záložného práva. Žalobcovia mali dostatočný časový priestor na to, aby hájili svoje práva, domáhali sa žalobou na súde svojich práv, pričom neodkladné opatrenie navrhujú už v čase výkonu dobrovoľnej dražby č. XXXXXXXXX a sami uvádzajú, že už je aj stanovený dátum dražby (XX.XX.XXXX). Žalobcovia uvádzajú, že dôvodom nariadenia

neodkladného opatrenia by malo byť premlčanie nároku, avšak z predložených listinných dôkazov nevyplýva, že by bola pohľadávka zo zmluvy o úvere premlčaná. Žalovaný vo vyjadrení uvádzal, že žalobkyňa notárskou zápisnicou dňa 14.03.2012 uznala záväzok vyplývajúci zo zmluvy o úvere zo dňa XX.XX.XXXX a zároveň vyhlásila, že súhlasí, aby sa notárska zápisnica stala exekučným titulom. Žalobcovia v návrhu neuvádzajú ani iné skutočnosti, ktorá by súd mohol vyhodnotiť ako rozhodné pre dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia. Iba samotný fakt, že žalovaný už v roku 2016 pristúpil ku výkonu záložného práva, návrh na vykonanie exekúcie zo dňa XX.XX.XXXX, svedčí o tom, že nie sú splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu naliehavej potreby bezodkladne upraviť pomery. Z týchto dôvodov súd návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

11. O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Úspešnému žalovanému súd priznal náhradu trov konania v plnej výške. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštalácie v zmysle ustanovenia § 262 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie, ktoré môžu strany sporu podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorému rozhodnutie smeruje v zmysle ustanovenia § 355 ods. 2 CSP v spojení s § 357 písm. d), § 362 ods. 1 CSP.

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) podľa ustanovenia § 363 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.