

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 14C/55/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4218203563
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 10. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Kováčová
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2018:4218203563.2

Uznesenie

Okresný súd Komárno v právnej veci navrhovateľky: N. W., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXX, X. proti protistrane: 1/ Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s. so sídlom Grösslingova 77, Bratislava, IČO: 31 351 026, 2/ Dražobník, s.r.o. so sídlom Hviezdoslavova 6, Košice, IČO: 36 764 281, o určenie neplatnosti záložnej zmluvy a iné, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd n a r i a d ť u j e neodkladné opatrenie, ktorým protistrane v rade 1/ a 2/ ukladá povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností vedených Okresným úradom O., katastrálny odbor na LV č. XXX pre k.ú. X. - S., a to parcely reg. „I.“ parc. č. XXX/XX - zastavené plochy a nádvorcia o výmere XXX m², parcely reg. „I.“ parc. č. XXX/XX - záhrady o výmere XXX m² a rodinného domu so súp. č. XXX nachádzajúcim sa na parcele reg. „I.“ parc. č. XXX/XX a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 25.7.2018 doručila navrhovateľka na Okresný súd Komárno žalobu vo veci samej ako aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Podaným návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia sa domáhala uloženia povinnosti protistrane v rade 1/ zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky z úverovej zmluvy č. XXXXXXXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX a úkonov realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľky do skončenia konania vo veci samej. Tiež sa domáhala nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým súd uloží povinnosť protistrane v rade 2/ zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby a to nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, katastrálne územie X. - S., parcely reg. „C“ parc. č. XXX/XX o výmere XXX m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, parcely reg. „C“ parc. č. XXX/XX o výmere XXX m², druh pozemku: záhrady, a stavby: rodinného domu súp. č. XXX na parcele reg. „C“ parc. č. XXX/XX vrátane všetkých jej súčastí a príslušenstva do skončenia konania vo veci samej. Tunajší súd uznesením č.k. 14C/55/2018-165 zo dňa 15.8.2018 podanie navrhovateľky v časti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia odmietol. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 5.9.2018.

2. Dňa 3.10.2018 doručila navrhovateľka súdu ďalší návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v znení ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnila tým, že na dočasnej úprave pomerov strán sporu má naliehavý záujem z dôvodu, že jej výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby hrozí kritická a sociálne nevýhodná situácia a to vydraženie jej rodinného domu a bydliska. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnila tým, že úverová zmluva, plnenie z ktorej si veriteľ vymáha realizáciou záložného práva, neobsahuje všetky zákonné náležitosti a obsahuje neprímerane vysokú odplatu za poskytnutie úveru a preto je potrebné podľa jej názoru považovať úver za bezúročný a bez poplatkov. Uvedené má vplyv na výšku vymáhaného nároku v rámci realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Rovnako namietala ohodnotenie nehnuteľností v znaleckom posudku č. 132/2018, keď cenu nehnuteľností považovala za podhodnotenú, čo protistrane v rade 1ú aj oznámila a požiadala o zastavenie výkonu záložného práva s tým, že nehnuteľnosti sama predá cestou realitnej kancelárie a splní svoj dlh voči nemu.

Konštatovala, že dobrovoľná dražba je jedným zo spôsobov výkonu záložného práva a je typická tým, že ju nesprevádza preventívna súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok. O vykonaní dražby rozhoduje súkromná osoba a dražbu vykoná ďalšia súkromná osoba, ktoré svojím konaním sledujú dosiahnutie zisku. Za situácie, keď ako spotrebiteľ poukazuje na neprijateľné zmluvné podmienky dojednané v zmluve o úvere uzavretej s protistranou v rade 1/, keď by sa prípadným výkonom záložného práva vymohlo aj to, na čo protistrana v rade 1/ nemá nárok, považovala neodkladné opatrenie za primeraný prostriedok ochrany jej práv.

3. Nariadenie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva a aby neboli vážnejšie pochybnosti o nutnosti neodkladnej úpravy. Pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia, je však nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana.

4. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku (CSP), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

Podľa § 325 ods. 1 a 2 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby

- a) poskytla aspoň časť pracovnej odmeny, ak ide o trvanie pracovného pomeru a navrhovateľ zo závažných dôvodov nepracuje,
- b) zložila peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde,
- c) nenakladala s určitými vecami alebo právami,
- d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala,
- e) nevstupovala dočasne do domu alebo bytu, v ktorom býva osoba, vo vzťahu ku ktorej je dôvodne podozrivá z násillia,
- f) nevstupovala alebo iba obmedzene vstupovala do domu alebo bytu, na pracovisko alebo iné miesto, kde býva, zdržiava sa alebo ktoré pravidelne navštevuje osoba, ktorej telesnú integritu alebo duševnú integritu svojím konaním ohrozuje,
- g) písomne, telefonicky, elektronickou komunikáciou alebo inými prostriedkami úplne alebo čiastočne nekontaktovala osobu, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť takým konaním ohrozená,
- h) sa na určenú vzdialenosť nepribližovala alebo iba obmedzene približovala k osobe, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť jej konaním ohrozená.

Podľa § 326 ods. 1 CSP, 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.

5. Zmyslom neodkladného opatrenia je poskytnúť dočasnú ochranu oprávnenému účastníkovi a zabrániť zhoršovaniu jeho postavenia, a to napriek tomu, že súd nemá zistený skutkový stav. Pri rozhodovaní o takejto dočasnej úprave sa vychádza len zo stavu, ktorý je tu v čase rozhodovania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Ten, kto sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia, musí osvedčiť, že tu je daný právny záujem. Danosť právneho záujmu sa skúma so zreteľom na splnenie predpokladov opodstatnenosti takéhoto súdneho rozhodnutia, avšak dominuje predovšetkým osvedčenie toho, že nariadením neodkladného opatrenia sa dosiahne účel ochrany poskytovanej súdom v základnom alebo exekučnom konaní. Aby však súd mohol poskytnúť ochranu nariadením neodkladného opatrenia, musí byť v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aspoň osvedčené, že existuje určité právo ochrany domáhajúceho sa subjektu, že toto právo je ohrozené alebo narušené, a že na jeho ochranu je toto neodkladné opatrenie potrebné. Navrhovateľ musí v návrhu osvedčiť potrebnosť navrhovaného neodkladného opatrenia. Použitie inštitútu neodkladného opatrenia je namieste vtedy, ak sa vyžaduje okamžitý zásah súdu, nakoľko bez dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníka

ohrozené. Súd musí uvážiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia nevznikne neprimeraná ujma niektorému z účastníkov konania a či sú osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce vyvodiť záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť právna ochrana, aby bolo zrejmé, že v konaní vo veci nie je nárok očividne vylúčený. Neodkladným opatrením možno niekoho obmedziť vo výkone jeho práv len v nevyhnutnom rozsahu a len dočasne tak, aby nariadenie neodkladného opatrenia nevyvolalo, hoci len dočasne taký stav, ktorý by vyvolával ďalšie spory medzi účastníkmi.

6. Ako vyplynulo z LV č. XXX pre k.ú. X. - S., navrhovateľka je vlastníčkou tam uvedených nehnuteľností. Z predmetného listu vlastníctva tiež vyplynulo, že na základe návrhu protistrany v rade 1/ ako oprávneného navrhovateľa dražby protistrana v rade 2/ vykonala prvé kolo dražby, ktoré bolo neúspešné. O priebehu prvého kola dražby bola príslušnému Okresnému úradu O., katastrálny odbor zaslaná notárska zápisnica zn. N XXX/XXXX a priebehu dobrovoľnej dražby zn. XXX/XXXX - prvé kolo (neúspešná dražba).

7. V danom prípade súd preskúmaním podaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, dospel k záveru, že navrhovateľka v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia osvedčila potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, keď predloženými listinnými dôkazmi (najmä však výpisom z LV č. XXX pre k.ú. X. - S.) mal súd osvedčené, že protistrana v rade 1/ ako záložný veriteľ a protistrana v rade 2/ ako dražobník realizujú záložné právo k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXX pre k.ú. X. - Turi, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky, v prospech protistrany v rade 1/ ako záložného veriteľa a to formou dobrovoľnej dražby, ktorej prvé kolo sa neúspešne konalo dňa 16.7.2018. Prihliadnuc na skutočnosť, že navrhovateľka sa podanou žalobou vo veci samej (okrem iného) domáha vyslovenia bezúročnosti a bezpoplatkovitosti úveru titulom úverovej zmluvy uzavretej s protistranou v rade 1/ ako veriteľom dňa 8.8.2014 ako aj vyslovenia neplatnosti záložnej zmluvy zo dňa 11.8.2014, súd majúci za to, že výkonom záložného práva tu existuje nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy na strane navrhovateľky a to vo forme straty majetku, resp. neprimeraného zníženia hodnoty jej majetku (predajom nehnuteľností pod cenu a uspokojením protistrany v rade 1/ z výťažku z dražby nad rámec zákonného nároku) a vzniku bezdôvodného obohatenia sa protistrany v rade 1/ na úkor navrhovateľky, súd mal za to, že nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom znení je dôvodné. Súd má za to, že navrhovateľka v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia osvedčila právny záujem na primeranom poskytnutí ochrany neodkladným opatrením, ktorým sa zabráni zhoršeniu jej postavenia, pretože bez dočasnej úpravy právnych pomerov v rozsahu nariadeného neodkladného opatrenia by bolo jej právo ohrozené. Vychádzajúc s podanej žaloby vo veci samej mal súd za to, že žalobkyňa osvedčila existenciu obavy, že bez nariadenia neodkladného opatrenia je nebezpečenstvo vzniku ujmy reálne a bezprostredne hrozí. S poukazom na uvedené súd nariadil neodkladné opatrenie v rozsahu ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia, keď povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby uložil protistrane v rade 1/ ako navrhovateľovi dobrovoľnej dražby a záložnému veriteľovi a protistrane v rade 2/ ako dražobníkovi a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

8. Súd má za to, že nariadením neodkladného opatrenia sa neprimeraným spôsobom nezasiahne do práv a oprávnených záujmov protistrany v rade 1/ a 2/, pretože neodkladné opatrenie má len dočasný charakter a zanikne z dôvodov uvedených v ustanovení § 333 a nasl. CSP, a to najneskôr právoplatným rozhodnutím vo veci samej, pričom protistrane v rade 1/ ako subjektu vystupujúcemu na finančnom trhu ako poskytovateľ stavebných úverov a protistrane v rade 2/ ako obchodnej spoločnosti realizujúcej dražby dočasne uložená povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby neohrozí ich ďalšie podnikateľské aktivity a ani vážne nezasiahne ich majetkovú sféru.

9. O nároku na náhradu trov tohto konania súd rozhodne v súlade s § 262 ods. 1 CSP v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní od doručenia tohto uznesenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre v troch písomných vyhotoveniach, resp. elektronicky.

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).