

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 16Csp/17/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1317203833
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Fekete
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2018:1317203833.4

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave v právnej veci o určenie neplatnosti úverovej zmluvy, záložných zmlúv a iné žalobcov 1/ G. R., nar. XX.XX.XXXX a 2/ E. R., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom X. XX, L., obaja zastúpení advokátkou Mgr. Zinou Hlbočanovou so sídlom Vajnorská č. 20 v Bratislave proti žalovanému : Československé úverní družstvo so sídlom Gočárová trieda 312/50, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králove, IČO: 64946851 podnikajúci na území SR prostredníctvom organizačnej zložky Československé úverní družstvo, pobočka Slovensko, Metodova 7, Bratislava, IČO: 36866750, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 26.10.2018, takto

rozhodol:

I. Súd n a r i a ě u j e neodkladné opatrenie nasledovného znenia:

„Žalovaný je p o v i n ť zdržať sa zaťaženia, scudzenia, nakladania a výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov v 1. a 2. rade, evidovaných Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. XXXX, katastrálne územie: Y., okres: L. III, obec: BA - m. č. Nové Mesto, ako parcely registra „C“, parc. č. 18437/33 o výmere 250 m², druh pozemku záhrada; parc. č. 18437/34 o výmere 28 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; parc. č. 18437/81 o výmere 24 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; stavba so súp. č. 3769, iná budova, postavená na parc. č. 18437/34 a stavba so súp. č. 13571, samostatne stojaca garáž, postavená na parc. č. 18437/81, do právoplatného rozhodnutia vo veci vedenej Okresným súdom Bratislava III pod spisovou zn. 16Csp/17/2017.“

II. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade sú p o v i n í spoločne a nerozdielne zaplatiť súdny poplatok za návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 23.05.2017 , doplnený dňa 22.06.2017, v sume 33 eur na účet Okresného súdu Bratislava III, v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto uznesenia.

III. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade sú p o v i n í spoločne a nerozdielne zaplatiť súdny poplatok za návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 26.10.2018 v sume 33 eur na účet Okresného súdu Bratislava III, v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto uznesenia.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade sa voči žalovanému domáhajú žalobou vo veci samej z 10.03.2017 v znení jej doplnenia z 13.06.2017, určenia neplatnosti viacerých zmlúv, ktoré uzatvorili so žalovaným (v tom čase pod obchodným menom AKCENTA, spožitelná a úverní družstvo, IČO: 64946851), konkrétne :

- Zmluvy o úvere č. 038/2012 zo dňa 28.02.2012
- Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 28.02.2012 a jej Dodatkov
- Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam z vkladov č. 038a/2012 zo dňa zo dňa 28.02.2012
- Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam z vkladov č. 038b/2012 zo dňa zo dňa 28.02.2012

03.02.2015

- Notárskej zápisnice N 1080/2012, spísanej dňa 14.03.2012 na Notárskom úrade JUDr. Tomáša Leškovského so sídlom na Záhradníckej ulici č. 6, v Bratislave.

2. Skutkovým základom žaloby bolo, že žalobcovia ako dlžníci uzatvorili podľa práva Českej republiky so žalovaným, ktorý je zahraničnou právnickou osobou, podnikajúcou na území SR prostredníctvom svojej organizačnej zložky dňa 28.02.2012 Zmluvu o úvere č. 038/2012. Na jej zabezpečenie zároveň uzatvorili so žalovaným ako záložným veriteľom k nehnuteľnostiam, v tom čase vo výlučnom vlastníctve žalobcov, Zmluvu o zriadení záložného práva dňa 28.02.2012 a jej Dodatku zo dňa 05.03.2012 a Zmluvu o zriadení záložného práva k pohľadávkam z vkladov č. 038a/2012 a č. 038b/2012 zo dňa 28.02.2012. Žalobcovia v žalobe namietali, že tieto dokumenty (zmluvy) boli uzatvorené zjavne v rozpore s dobrými mravmi, vzhľadom na neprimerane vysoké úroky, ktoré žalovaný požaduje, okolnosť, že si svojvoľne ponechal časť úverových prostriedkov, neurčitou a protiprávnou predmetu a podstatnej náležitosti úverovej zmluvy, ,,,, a ďalej namietali spornú výšku pohľadávky, ktorú žalovaný ako veriteľ požaduje, sporný charakter poskytnutého úveru, ktorý žalobcovia považujú za spotrebiteľský a preto mal byť uzatvorený podľa zákona o spotrebiteľských úveroch Českej republiky č. 145/2010 Sb., na rozdiel od žalovaného, ktorý ho pokladá za úver podľa Obchodného zákonníka (na podnikateľský účel) a v tejto súvislosti namietali neprijateľné zmluvné podmienky (rozhodcovskú doložku, úroky, sankcie, poplatky,,). Naliehavý právny záujem na požadovanom určení podľa žalobcov je daný práve tým, že predmetné zmluvy boli uzatvorené v rozpore s dobrými mravmi, pričom žalovaný si na základe týchto zmlúv vymáha nárok na zaplatenie pohľadávky, ktorej výška je sporná a to prostredníctvom dobrovoľnej dražby nehnuteľností, v exekučnom konaní a priamym predajom pohľadávky.

3. Žalobcovia po podaní žaloby, podaním zo dňa 23.05.2017, doplneným dňa 22.06.2017, žiadali aby súd nariadil neodkladné opatrenie v znení : ad I/ Žalovanému v prvom rade : Československé úverní družstvo, Sídlo: Gočárová trieda 312/52, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové, spisová značka Dr. 1358 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, IČO: 64946851, Československé úverní družstvo, pobočka Slovensko podnikajúca na území Slovenskej republiky prostredníctvom svojej organizačnej zložky: pobočka Slovensko 821 08 Bratislava, Metodova 7, IČO: 36866750, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava 1, oddiel Po, vložka číslo: 2446/B sa prikazuje aby sa zdržal výkonu dobrovoľnej dražby nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva číslo XXXX, Okres: Bratislava III, Obec: BA - m.č. X. H., katastrálne územie: Y., vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, parcely registra „C“: parcelné číslo: 18437/33 o výmere 250 m², druh pozemku: záhrady, parcelné číslo: 18437/34 o výmere 25 m², druh pozemku: zastavené plochy a nádvorcia, parcelné číslo: 18437/81 vo výmere 24 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, stavby - súpisné číslo: 3769, druh stavby - iná budova, ležiacej na parcele č. 18437/4 súpisné číslo: 13571, druh stavby - samostatne stojaca garáž, ležiacej parcele č. 18437/81 a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci vedenej Okresným súdom Bratislava 3 pod spis. zn. 12Csp/17/2017; a ad II/ Žalovaný v druhom rade : spoločnosť auctio s.r.o., so sídlom Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 je povinná zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva číslo XXXX, Okres: Bratislava III, Obec: BA- m.č. X. H., katastrálne územie: Y., vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, parcely registra „C“: parcelné číslo: 18437/33 o výmere 250 m², druh pozemku: záhrady, parcelné číslo: 18437/34 o výmere 25 m², druh pozemku: zastavené plochy a nádvorcia, parcelné číslo: 18437/81 vo výmere 24 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, stavby - súpisné číslo: 3769, druh stavby - iná budova, ležiacej na parcele č. 18437/4 súpisné číslo: 13571, druh stavby - samostatne stojaca garáž 1 ležiacej parcele č. 18437/81 a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci vedenej Okresným súdom Bratislava 3 pod spis. zn. 12Csp/17/2017.

4. Uznesením zo dňa 23.06.2017, č.k. 16Csp/17/2017-270, súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 23.05.2017, doplnený dňa 22.06.2017 zamietol, okrem iného z dôvodu, že žalobcovia v čase rozhodovania súdu neosvedčili naliehavú a neodkladnú potrebu úpravy vzájomných pomerov medzi nimi a žalovaným (označeným v návrhu na nariadenie NO ako žalovaný v 1. rade) a zároveň medzi nimi a dražobnou spoločnosťou označeným v návrhu na nariadenie NO ako žalovaný v 2. rade), z dôvodu absencie práva, ktorého ochrany sa navrhovaným neodkladným opatrením domáhajú, nakoľko žalobcovia, ktorý boli v čase uzatvorenia sporných Zmlúv (úverovej, záložných) vlastníckymi dotknutých nehnuteľností, tieto nehnuteľnosti kúpnu zmluvou previedli na inú osobu (K. R.), ktorej vlastnícke právo bolo výkonom záložného práva ohrozené a ktorej ako vlastníčke dotknutých nehnuteľností aj prináleží argumentácia o bezprostrednom ohrození vlastníckeho práva výkonom dražby a potreby neodkladnej úpravy. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 16.08.2017.

5. Ďalším návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 26.10.2018 žalobcovia v 1/ a 2/ rade domáhali v súlade s § 324 a nasl. Civilného sporového poriadku výlučne voči žalovanému nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým mu súd do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, uloží žalovanému povinnosť zdržať sa zaťaženia, scudzenia, nakladania a výkonu záložného práva k dotknutým, vo výroku špecifikovaným, nehnuteľnostiam v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov v 1/ a 2/ rade.

6. Tento, v poradí druhý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, žalobcovia odôvodnili tým, že žalovaný sa neustále a opakovane pokúša o zásah do vlastníctva žalobcov tým, že ich chce dobrovoľnou dražbou pripraviť o majetok, ktorý je chránený Ústavou SR, pričom v rámci výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou si žalovaný nárokuje pohľadávku v rozpore s Občianskym zákonníkom a dobrými mravmi. Žalovaný si dobrovoľnými dražbami nárokuje úžernícke úroky aj keď má vedomosť o tom, že prebieha súdne konanie o určenie neplatnosti zmluvy, ktoré neberie do úvahy. Okrem úžerníckej výšky pohľadávky sa dobrovoľnými dražbami nehnuteľnosť podhodnocuje, výkon dražby nehnuteľnosti realizuje žalovaný tým istým dražobníkom, na znalecký posudok využíva toho istého znalca a opiera cenu nehnuteľnosti o ten istý znalecký posudok, ktorý od roku 2017 podhodnocuje nehnuteľnosť minimálne o 50% . Prípadných vydražiteľov uvádza do omylu, keď zatajuje súdny spor. Žalovaný si dobrovoľnými dražbami nárokuje úroky z omeškania vo výške 40%, hoci v rámci exekučného konania si nárokoval iba 5,05 % úrok z omeškania. Uvedené dôvody žalobcovia konkretizovali a uviedli, že žalovaný si v rámci dobrovoľnej dražby, ktorá sa mala uskutočniť dňa 20.07.2017 vyčíslil výšku pohľadávky na 99.591 euro pozostávajúcu z istiny vo výške 68.602 euro, úroku z omeškania vo výške 30.989 euro a nákladov dražobnej spoločnosti vo výške 3.516,80 euro. Pri dobrovoľnej dražbe dňa 17.08.2018 si nárokoval pohľadávku vo výške 114.828 euro pozostávajúcu z istiny 69.631 euro, úrokov z omeškania vo výške 45.793 euro a nákladov dražobnej spoločnosti vo výške 15.279, 57 euro. Tzn. že od roku 2017 vzrástla vymáhaná istina o 1.329 euro, pričom popri istine, ktorú žalobcovia považujú za spornú si žalovaný nárokuje úroky z omeškania vo výške 40%. Poukázali na to, že žalovaný od roku 2015 opakovane pristúpil k výkonu záložného dobrovoľnou dražbou, pričom okrem spornej notárskej zápisnice ako exekučného titulu, ktorého výkon je odložený (uznesenie č. k. 56Er/108/2017 zo dňa 31.05.2017), si žalovaný svoju pohľadávku zo Zmluvy o úvere doposiaľ nenárokoval na žiadnom súde riadnou žalobou na plnenie a svoju úžernícku pohľadávku sa snaží uspokojiť iba prostredníctvom dobrovoľných dražieb, nakoľko to môže uskutočňovať mimo súdnej kontroly. Žalovaný týmto spôsobom prvý krát pristúpil k výkonu záložného práva v roku 2015, pričom Okresný súd Bratislava III v tejto súvislosti nariadil predbežné opatrenie pod spis. zn.14C/6/2016, na základe čoho dňa 22.08.2016 žalovaný od výkonu záložného práva odstúpil. Žalovaný žalobcom úver zosplatnil dňa 16.05.2016 a celkový dlh sa ku dňu vyhlásenia mimoriadnej splatnosti zafixoval na úrovni 84.644,06 euro a od uvedeného dátumu má žalovaný nárok na úroky z omeškania v zákonnej výške. Žalobcovia žalovanému uhradili na celkový dlh dňa 22.11.2016 sumu vo výške 14.786,11 euro. Žalovaný dňa 31.05.2017 opätovne pristúpil k výkonu záložného práva, ktoré trvá dodnes. Od začatia realizácie výkonu záložného práva v roku 2017 dobrovoľnou dražbou žalovaný navrhol tri dobrovoľné dražby a 1 krát opakovanú dražbu a to: 1) dňa 20.07.2017 (NCRdr 4722/2017); 2) dňa 19.10.2017 (NCRdr 4722/2017); 3) dňa 17.8.2018, kedy sa uskutočnilo prvé kolo dražby a 4) opakovanú dobrovoľnú dražbu dňa 17.10.2018 (NCRdr: 4196/2018), ktorú na návrh žalobcov o nariadenie neodkladného opatrenia, súd uznesením zo dňa 06.10.2018, sp. zn. 60C/112/2018-155 zakázal. Preto podľa žalobcov je nepochybné, žalovaný bude pokračovať vo výkone záložného práva, ku ktorému pristúpil v roku 2017 dobrovoľnou dražbou, nakoľko výkon záložného práva neustále trvá, pričom spor vo veci samej (pod sp. zn. 16Csp/17/2017) nie je doposiaľ právoplatne skončený a má priamy vplyv na výkon záložného práva, keďže žalovaný si pri každej dobrovoľnej dražbe nárokuje sporné úroky vo výške 40% a dobrovoľnou dražbou bez súdnej kontroly sa snaží pripraviť žalobcov o majetok. Svoju obavu ďalej odôvodnili tým, že žalovaný môže pristúpiť k výkonu záložného práva podľa čl. 5., bod 5.6. Zmluvy o zriadení záložného práva z 28.02.2012 okrem dobrovoľnej dražby aj iným, zákonom dovoleným spôsobom spôsobmi (priamym predajom alebo predajom zálohu podľa osobitných predpisov. Okrem toho sa žalovaný od roku 2015 snaží pohľadávku priamo postúpiť, hoci sa prezentuje ako banka a je pod dohľadom Českej národnej banky a túto činnosť vykonáva výlučne na Slovensku, ako jeho zahraničná pobočka. Okrem toho žalobcovia uviedli, že v súvislosti s vecou samou je vedené na OR PZ v Bratislave II trestné konanie na žalovaného, na dražobníka a na znalca pod spis. zn. 1Pn/774/18/1103 a na dražobníka je podnet na Ministerstve spravodlivosti SR. Napokon žalobcovia poukázali aj na to, že škoda ktorá hrozí žalobcom výkonom záložného práva je neporovnateľne vyššia, aká vznikne žalovanému zákazom výkonu záložného práva do rozhodnutia vo veci samej.

7. Žalobcovia na preukázanie svojich tvrdení poukázali na doposiaľ predložené listinné dôkazy pripojené k žalobe a predložili ďalšie listiny, na ktoré sa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia odvolávajú a to najmä: Zmluvu o úvere č. 038/2012 zo dňa 28.02.2012, Všeobecné úverové podmienky z 23.02.2012, Obchodné podmienky 07/2011, Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 28.02.2012 a jej Dodatku č. 1, Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam z vkladov č. 038a/2012 a č. 038b/2012 zo dňa 28.02.2012, Notársku zápisnicu N 1080/2012, Nz .../2012, NCRIs .../201214.03.2012, Rámcovú zmluvu o poskytovaní vybraných služieb, výpis z účtu žalobkyne v 1/ rade z 31.03.2012, Oznámenie o zosplatnení úveru a výzva k úhrade celého dlhu z 15.06.2015, Návrh na vykonanie exekúcie na vymoženie peňažnej pohľadávky vo výške 74.996,69 Euro s prísl. zo dňa 18.01.2016, uznesenie OS Bratislava III z 31.05.2017, č.k. 56Er/108/2016-122, jednostranný zápočet pohľadávok z 19.01.2017, Znalecký posudok č. 145/2016 Ing. Stanislava Klinčoka vypracovaný znalcom k 22.08.2016, Znalecký posudok č. 23/2017 Ing. Ivany Cihovej vypracovaný znalcom k 21.03.2017, výpis z listu vlastníctva č. XXXX, okres Bratislava, k. ú. Y. z 23.05.2017, oznámenie o zaslaní Oznámenia o dražbe zo dňa 11.05.2017, Úradný výpis z Notárskeho centrálného registra dražieb sp. zn. 2529/2017, oznámenie o 1. opakovanej dobrovoľnej dražbe č. 180011512 zo dňa 24.09.2018, vlastník nehnuteľnosti K. R., oznámenie o 1. opakovanej dobrovoľnej dražbe č. 180011512 zo dňa 24.09.2018, vlastník nehnuteľnosti žalobcovia v 1. a 2. rade, Dohoda o odstúpení od Kúpnej zmluvy zo dňa 03.05.2018, námietky žalovanej v 1. rade voči znaleckému posudku zo dňa 16.07.2018, oznámenie žalovanej v 1. rade o známych skutočnostiach zo dňa 17.07.2018, oznámenie o 1. opakovanej dražbe zo dňa 25.09.2018, oznámenie o zaslaní oznámenia zo dňa 11.07.2018, výzva na sprístupnenie nehnuteľností zo dňa 06.06.2018, znalecký posudok č. 145/2016 zo dňa 26.08.2016, znalecký posudok č. 103/2018 zo dňa 28.06.2018, notárska zápisnica o priebehu dobrovoľnej dražby č. N 167/2018, NZ 26885/2018, NcRIs 27437/2018 zo dňa 17.08.2018, emailová komunikácia žalobkyne v 1/ rade so žalovaným.

8. Súd mal v danom prípade z predložených listín v tomto a aj v uvedených súvisiacich konaniach za osvedčené, že žalobcovia v 1. a 2. rade uzatvorili so žalovaným, v tom čase podnikajúcim pod obchodným menom AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, IČO: 64946851 na základe ich žiadosti o poskytnutie finančných prostriedkov úverovú zmluvu a na zabezpečenie pohľadávky z nej záložné zmluvy, tak ako sú špecifikované v odseku 1. Predmetom tejto úverovej zmluvy z 28.02.2012 sú finančné prostriedky v sume 76.000 euro (úver), ktoré sa vrátane príslušenstva žalobcovia zaviazali uhrádzať formou splátok podľa splátkového kalendára (1. splátka 472,61 euro, 2. až 300. splátka 852,68 euro a posledná splátka 830,77 euro) a táto pohľadávka bola zabezpečená najskôr záložným právom k nehnuteľnosti na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 28.02.2012, v znení Dodatku č. 1 zo dňa 05.03.2012, ktorej vklad bol povolený v katastri nehnuteľností pod V-4336/12 dňa 08.03.2012 a neskôr aj Zmluvou o zriadení záložného práva č. 038/2012 zo dňa 03.02.2015, ktorej vklad bol povolený v katastri nehnuteľností pod V-4494/15 dňa 17.03.2015. Nakoľko žalobcovia dlhodobo neuhrádzali riadne a včas splátky úveru a opakovane neplnili zmluvné podmienky, žalovaný pristúpil k zosplatneniu celého úveru ku dňu 10.06.2015 a vyčíslil celkový dlh žalobcov sumou 84.644,06 euro (istina 74.996,69 euro + bežný úrok 8.321,82 euro + úrok z omeškania 1.255,55 euro a poplatky 71 euro). Žalovaný následne za účelom uspokojenia svojej pohľadávky začal realizovať výkon záložného práva na základe z oboch záložných zmlúv a to opakovane formou dobrovoľnej dražbou na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov, resp. K. R., ktorá sa stala výlučnou vlastníčkou nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy z 24.08.2016, V-25961/16, od ktorej žalobcovia na základe Dohody o odstúpení zo dňa 03.05.2018 odstúpili z dôvodu, že kupujúca neuhradila kúpnu cenu, pričom Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor vykonal zápis tejto dohody do katastra nehnuteľností záznamom Z - 10966/18. Žalobcovia opakovane namietali nezákonnosť postupov žalovaného a aj dražobnej spoločnosti v rámci prebiehajúcich súdnych konaní o opakovane podávaných návrhoch na nariadenie neodkladného opatrenia a aj v rámci prebiehajúcej dobrovoľnej dražby formou námietok (napr. list žalobkyne 1/ zo 16.07.2018 adresovanom žalovanému) voči znaleckému posudku so žiadosťou o vyhotovenie nového znaleckého posudku iným znalcom, nakoľko bol vyhotovený v rozpore so zákonom, na základe neaktuálnych informácií, bez vykonania obhliadku nehnuteľností a cena je podhodnotená o 90.000 euro. Žalobcovia ďalej namietali premlčanie záložného práva ku dňu 31.08.2017, nakoľko navrhovateľ dražby nedisponuje žiadnym právoplatným titulom (súdnym rozhodnutím) priznávajúcim mu uplatňovanú pohľadávku. Žalovaný okrem výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, podal voči žalobcom dňa 18.01.2016 na vymoženie svojej peňažnej pohľadávky z titulu úverovej zmluvy vo výške 74.996,69 euro, aj návrh na vykonanie exekúcie na základe exekučného titulu - Notárskej zápisnice z 14.03.2012, N 1080/2012 spísanej Mgr. Tomášom Leškovským, pričom tunajší súd uznesením z 31.05.2017, č.k. 56Er/108/2016-122 povolil odklad exekúcie do právoplatného skončenia predmetného konania (16Csp/17/2017) z dôvodu,

že žalobcovia okrem iného v tomto konaní napadli platnosť exekučného titulu - uvedenej notárskej zápisnice.

9. Z predložených listín a z verejne prístupného katastrálneho portálu mal súd ďalej za osvedčené, že podľa LV č. XXXX pre obec BA-m.č. X. H., k.ú. Y. zo dňa 23.11.2018, sú žalobcovia bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností (Časť „A“ : Majetková podstata) :

- parcely registra "C" p.č. 18437/33 o výmere 250 m², druh pozemku záhrada
- parcely registra "C" p.č. 18437/34 o výmere 28 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- parcely registra "C" p.č. 18437/81 o výmere 24 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- stavby so súp. č. 3769, iná budova, postavená na p.č. 18437/34 o výmere 28 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- stavby so súp. č. 13571, samostatne stojaca garáž, postavená na p.č. 18437/81 o výmere 24 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Posledným titulom nadobudnutia uvedených nehnuteľností je „Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 24.08.2018, s dodatkom č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 05.09.2016, Z-10966/2018“.

V časti „B“ : Vlastníci a iné oprávnené osoby, je v Poznámke uvedené:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-4336/12, V-4494/15) s označením veriteľa: AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, IČO: 64946851, organizačná zložka: AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, pobočka Slovensko, IČO: 36866750, na pozemky registra C KN parc. č. 18437/33, 18437/34, 18437/81 a na stavby so súp. č. 3769 na pozemku parc. č. 18437/34, súp. č. 13571 na pozemku parc. č. 18437/81, P-1248/2017.

- Návrh na začatie súdneho konania o neplatnosť zmluvy o úvere prijatý na Okresnom súde Bratislava III dňa 10.3.2017 pod č. konania 16Csp/17/2017, P-1138/2018.

V časti „C“ : Ťarchy je uvedené:

- Záložné právo v prospech AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, IČO: 64946851, na pozemky parc. č. 18437/33, 18437/34 a na stavbu so súp. č. 3769 na pozemku parc. č. 18437/34, podľa V-4336/12 zo dňa 8.3.2012 (podľa GP č. 17/2012 z pozemku p.č. 18437/33 vznikol pozemok p.č. 18437/81)

- Záložné právo v prospech AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, IČO: 64946851, na pozemok registra C KN parc. č. 18437/81 a na stavbu so súp. č. 13571 na pozemku parc. č. 18437/81, podľa V-4494/15 zo dňa 17.03.2015

- Exekučné záložné právo v prospech AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, IČO:64946851, na pozemky registra C KN p.č.18437/33, 18437/34, 18437/81 a stavby so súp.č.3769 na p.č.18437/34 a stavby so súp.č.13571 na p.č.18437/81, podľa exekučného príkazu EX 136/2016 zo dňa 17.09.2018 (súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec), Z-17582/2018.

10. Znaleckým posudkom č. 145/2016 zo dňa 26.08.2016, vypracovaným Ing. Stanislavom Klinčokom, pre žalobcov ako objednávateľov, bola pre účely zriadenia záložného práva stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciacie na 199.000 euro, pričom znalecký posudok neuvádza žiadne mimoriadne riziká.

11. Znaleckým posudkom č. 103/2018 zo dňa 28.06.2018, vypracovaným Ing. Petrom Villantom, pre dražobnú spoločnosť ako objednávateľa, bola pre účely výkonu záložného práva prostredníctvom dražby stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie na 109.000 euro. Znalecký posudok v časti mimoriadne riziká, uvádza že vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola sprístupnená, nebolo možné overiť stavebnotechnický a vizuálny stav ohodnocovaných objektov, rovnako aj vybavenosť a údržbu, čo považuje za vysoké riziko pre vydražiteľa nehnuteľnosti; iné riziká, okrem tiarch zapísaných na LV nie sú známe.

12. Z uznesenia tunajšieho súdu sp. zn. 60C/112/2018-155 zo dňa 09.10.2018, ktorým súd uložil žalovanému a dražobnej spoločnosti auctio s.r.o., so sídlom Kmeťkova 30, Nitra, IČO: 36 765 121 povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na 1. opakovanej dobrovoľnej dražbe, ktorej oznámenie č. 180011512 zo dňa 24.09.2018 bolo uverejnené dňa 01.10.2018 v Notárskom centrálnom registri dražieb pod číslom zápisu sp. zn. NCRDr 4196/2018, podľa ktorého sa 1. opakovaná dobrovoľná dražba koná dňa 17.10.2018, k nehnuteľnostiam v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov v 1. a 2. rade (špecifikované v odseku 1) vyplýva, že súd nariadil uvedené neodkladné opatrenia na základe skutkových okolností, osvedčených predloženými listinami za osvedčené, že dražobná spoločnosť porušila ust. § 12 ods. 5 a ust. § 18 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Súd v odôvodnení konštatoval, že už vo vzťahu k prvej dražbe konanej dňa 17.08.2018 vzniesla žalobkyňa v

1/ rade námietky voči znaleckému posudku a žiadala o vypracovanie nového znaleckého posudku a v prípade, ak sa dražobná spoločnosť so vznesenými námietkami písomne nevysporiada a nevyhotoví nový znalecký posudok v súlade so zákonom bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca, pričom v texte Oznámenia o 1. opakovanej dobrovoľnej dražbe sa odkazuje na ocenenie týmto znaleckým posudkom, z čoho je zrejmé, že dražobná spoločnosť konala v rozpore s § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, keď nebol v súlade s týmto ustanovením zabezpečený znalecký posudok pre prvé kolo dražby a teda nemôže byť ani podkladom pre konanie opakovanej dražby (§ 22 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách).

13. Súdu je ďalej z jeho činnosti známe (z aplikácie „Register“ a pripojených spisov), že žalobcovia sa opakovane, ešte pred podaním žaloby vo veci samej a aj po jej podaní viacerými návrhmi na nariadenie neodkladného (predtým predbežného) opatrenia domáhajú voči žalovanému, príp. aj dražobnej spoločnosti, zabráneniu výkonu práv žalovaného pomocou inštitútov, ktorými si zabezpečil vymoženie pohľadávky (notárska zápisnica, záložné zmluvy) formou neodkladnej úpravy pomerov strán, práve v súvislosti s touto snahou žalovaného uspokojiť svoju pohľadávku, ktorú má voči žalobcom zo Zmluvy o úvere č. 038/2012 zo dňa 28.02.2012, žalobcovia opakovane dôvodiac okrem iného najmä jej spornou výškou, ktorej súčasťou sú neprimerane vysoké úroky, poplatky a sankcie a naopak podhodnotenou cenou nehnuteľností žalobcov, dražbou ktorých má byť pohľadávka žalovaného uspokojená, pričom žalovaný pri výkone práva úmyselne porušuje v neprospech žalobcov zákon o dobrovoľných dražbách.

14. Ide o nasledovné konania vo veci návrhov na nariadenie neodkladného opatrenia :

- pod sp. zn. 14C/6/2016, v ktorom na návrh žalobcov z 19.05.2015 o uloženie povinnosti zdržať sa výkonu práv na zabezpečenie úverovej zmluvy, ktorými sa domáhali zabráneniu dražby a výkonu exekúcie, odvolací súd svojim zmeňujúcim uznesením z 26.05.2016, č.k. 3Co/133/2016 zamietol, z dôvodu neosvedčenia nároku vo veci samej, ktorému sa mala poskytnúť predbežná ochrana.
- pod sp. zn. 23C/66/2017, v ktorom na návrh K. R. z 24.06.2016 o uloženie povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou voči žalovanému súd právoplatne zastavil pre prekážku skôr začatého konania o tej istej veci (sp. zn. 21C/114/2017), uznesením z 17.10.2017, č.k. 23C/66/2017-14.
- pod sp. zn. 45C/84/2017, v ktorom na návrh žalobcov z 17.05.2017 o uloženie povinnosti zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby voči dražobnej spoločnosti prvoinštančný súd uznesením z 12.06.2017, 45C/6/2016, právoplatne odmietol pre vady všeobecných náležitostí návrhu.
- v predmetnej veci sp. zn. 16Csp/17/2017 v ktorom na návrh žalobcov zo dňa 23.05.2017, doplneným dňa 22.06.2017, voči žalovanému a dražobnej spoločnosti o zdržanie sa výkonu dobrovoľnej dražby, prvoinštančný súd uznesením z 23.06.2017, č.k.16Csp/17/2017-270 právoplatne zamietol pre vady všeobecných náležitostí návrhu, z dôvodu neosvedčenia dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa mala poskytnúť predbežná ochrana pre neexistencia vlastníckeho práva žalobcov k nehnuteľnostiam v čase rozhodovania súdu a celkovú zmätočnosť návrhu.
- pod sp. zn. 21C/114/2017, v ktorom na návrh K. R. z 21.09.2017 o uloženie povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou voči žalovanému, prvoinštančný súd uznesením z 09.10.2017, 21C/114/2017-124, právoplatne zamietol pre vady návrhu, z dôvodu chybné uvedenej výmery parcely č. 18437/34, ktorú súd nemôže odstrániť postupom podľa § 128 ods. 1 CSP.
- pod sp. zn. 15C/30/2018, v ktorom na návrh žalobcov a K. R. z 20.07.2018 o uloženie povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou voči žalovanému, prvoinštančný súd uznesením z 24.07.2018, 15C/30/2018-14 právoplatne odmietol pre vady všeobecných náležitostí návrhu, z dôvodu neosvedčenia dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa mala poskytnúť predbežná ochrana (vlastníckeho práva žalobcov k nehnuteľnostiam).
- pod sp. zn. 60C/112/2018, v ktorom na návrh žalobcov z 01.10.2018 voči žalovanému a dražobnej spoločnosti o uloženie povinnosti zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby evidovanej pod. č. 180011512, ktorej 1. kolo prebehlo dňa 17.08.2018, formou opakovanej dražby, súd prvej inštancie uznesením z 09.10.2018, č.k. 60c/112/2018-155, nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému a dražobnej spoločnosti auctio s.r.o uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na 1. opakovanej dobrovoľnej dražbe dňa 17.10.2018.

V čase rozhodovania súdu žalobcovia podali voči žalovanému ďalšie návrhy na nariadenie neodkladného opatrenia (sp. zn. 11C/65/2018) a žalobu o určenie zániku záložného práva spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia (sp. zn. 12C/126/2018, o ktorých nebolo doposiaľ rozhodnuté.

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

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

17. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) a d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

18. 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.

19. Podľa § 326 ods. 2 CSP, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

20. Podľa § 327 CSP, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo je neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní, ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú.

21. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

22. Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

23. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

24. Podľa Článku 20 ods. 1 ústavného zákona č. 460/1992 Zb. Ústavy Slovenskej republiky v účinnom znení (ďalej len „Ústava SR“), každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

25. Podľa Článku 20 ods. 3 Ústavy SR, vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

26. Podľa § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

27. Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

28. Podľa § 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“), dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené.

29. V zmysle citovaných ustanovení je neodkladné opatrenie procesným prostriedkom poskytnutia reálnej a efektívnej súdnej ochrany pri bezprostrednom ohrození práva a to i napriek okolnosti, že sporné právo doposiaľ nebolo právoplatne priznané, avšak za predpokladu, že je aspoň osvedčená jeho danosť, tzn. skutkové tvrdenia umožňujú súdu prijať záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má bezodkladne poskytnúť ochrana a záver o potrebe navrhovanej neodkladnej úpravy pomery, ktoré je povinný súdu osvedčiť navrhovateľ neodkladného opatrenia. Uvedené vyplýva z § 326 ods. 1 CSP, podľa ktorého sa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, sa okrem iného, musí uviesť opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu bezodkladnej potreby pomerov a hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Zákon uvádza dva dôvody, kedy môže súd nariadiť neodkladné opatrenie a to: 1/. ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo 2/. ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Zákon zároveň uvádza len demonštratívny výpočet uplatnenia tohto inštitútu, čo v praxi znamená, že súd za splnenia stanovených zákonných podmienok, môže nariadiť aj iné neodkladné opatrenia (iného obsahu, druhu), ako je uvedené v § 325 ods. 2 CSP. Zároveň súd musí uvážiť, aby dôsledkom nariadeného opatrenia nevznikla niekomu neprímeraná ujma, s prihliadnutím na to, že nariadením opatrenia súdu možno iného obmedziť vo výkone jeho práv len v nevyhnutnom rozsahu a opätovne len v záujme sledovaného cieľa a účelu opatrenia tak, aby nový stav (novoupravené pomery), nezakladali ďalšie právne spory, rešpektujúc vymedzené zákonné a ústavné limity.

30. V danom prípade bolo neodkladné opatrenie, opakovane navrhované žalobcami v 1/ a 2/ rade, po podaní žaloby vo veci samej voči žalovanému záložnému veriteľovi, ktorej predmetom je určenie neplatnosti viacerých právnych úkonov - zmlúv, uzatvorených stranami v súvislosti s poskytnutím úveru žalobcom, jeho zabezpečením a určenie neplatnosti notárskej zápisnice, obsahujúcej vyhlásenie žalobcov o uznaní záväzku a jeho vykonateľnosti vyplývajúceho zo spornej úverovej zmluvy (opísané v odseku 1 a 2). Z účelom osvedčenia dôvodnosti a trvania nároku, ktorého sa domáhajú vo veci samej, žalobcovia uviedli množstvo námietok (uvedené v odseku 6 uznesenia) a ďalej tiež, že žalovaný im poskytol plnenie v nižšej výške ako bolo dohodnuté v Zmluve o úvere č. 038/2012 (73 850 € namiesto 76.000 €); záložné zmluvy boli žalobcovia povinní podpísať a zriadiť záložné právo pred skutočným plnením zo strany žalovaného a boli podpísané v ten istý deň ako úverové zmluvy a boli uzatvorené v rozpore s dobrými mravmi, najmä s poukazom na neprímerané vysoké úroky, sankcie a poplatky požadované zo strany žalovaného, ktoré nie sú špecifikované, sú neurčité a sú úžerou (§ 235 Trestného zákona); zmluvy boli žalovaným vopred pripravené a dané k dispozícii až pred ich podpísom; výška úrokovej sadzby nezahŕňala všetky náklady na úver, bola počítaná zo sumy uvádzanej v Zmluve o úvere a nie v skutočne vyplatenej sume a napokon, že bežný účet (Akcenta konto) bol fiktívne vytvorený zo strany žalovaného, aby si zabezpečil podpísanie notárskej zápisnice pred skutočným plnením a vytvoril ho skôr ako bola uzatvorená Zmluva o zriadení tohto bežného účtu. Z predložených listinných dôkazov žalobcovia v dostatočnej miere osvedčili tvrdené skutočnosti ohľadom uzatvorenia úverovej zmluvy zároveň so záložnými zmluvami tak ako sú popísané v odseku 8. uznesenia a poskytnutia finančných prostriedkov zo strany žalovaného, ako aj ohľadom vyhlásenia mimoriadnej splatnosti zostatku neuhradeného úveru a výšky dlhu, ktorý si následne žalovaný začal voči žalobcom vymáhať exekúciou a výkonom dobrovoľnej dražby založených nehnuteľností žalobcov, ktorú opakovane inicioval žalovaný ako záložný v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a § 151m Občianskeho zákonníka.

31. Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dospel k záveru, že sú splnené podmienky na jeho nariadenie. Súd mal na základe žalobcami uvádzaných a osvedčených skutočností za preukázanú existenciu právneho vzťahu medzi stranami sporu, ako aj to, že tento právny vzťah si vyžaduje úpravu vo forme neodkladného opatrenia. Žalobcovia sa neodkladným opatrením domáhajú (opakovane) voči žalovanému zákazu zaťaženia, scudzenia, nakladania a výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v ich bezpodielovom spoluvlastníctve, ktorými je zabezpečená pohľadávka žalovaného. Žalobou vo veci sa žalobcovia domáhajú určenia neplatnosti úverovej zmluvy a záložných zmlúv, od ktorých odvodzuje žalovaný ako záložný veriteľ svoje záložné právo k nehnuteľnostiam a ktoré sú v čase rozhodovania súdu vo vlastníctve žalobcov a notárskej zápisnice N 1080/2012 zo dňa 14.03.2012. Výkon svojho záložného práva žalovaný realizuje za účelom uspokojenia pohľadávky práve zo spornej úverovej zmluvy okrem exekúcie, najmä formou dobrovoľnej dražby podľa zákona o dobrovoľných dražbách. Existenciu záväzkového vzťahu medzi stranami a záložného práva žalovaného k nehnuteľnostiam žalobcov, mal súd osvedčenú tak preloženými záložnými zmluvami ako aj zápisom

záložného práva na liste vlastníctva k nehnuteľnostiam žalobcov. Súd mal tiež za dostatočne osvedčené, že žalovaný napriek tomu, že žalobcovia podali voči nemu viacero žalôb, ktorými sa zjavne snažia spochybníť tak platnosť úverovej zmluvy ako aj súvisiacich záložných zmlúv a tiež výšku zabezpečenej pohľadávky, vykonáva úkony smerujúce k výkonu záložného práva a to opakovane najmä formou dobrovoľnej dražby. Pritom ako vyplýva z predložených listín a pripojených spisov v obdobných konaniach (odsek 7. a 14. tohto uznesenia; v konaní sp. zn. 60C/112/2018, odsek 60., 61. a 61. uznesenia č. k. 60C/112/2018-155 z 09.10.2018), mal súd za osvedčené, že minimálne v prípade dražby dňa 17.08.2018 a opakovanej dňa 17.10.2018 nebol pri výkone dražby dodržaný postup v zmysle § 12 ods. 5 v nadväznosti na § 22 ods. 1, § 18 ods. 1 podľa zákona o dobrovoľných dražbách.

32. Účelom neodkladného opatrenia v zmysle § 325 ods. 2 písm. c/ a d/ CSP je nenakladanie s vecou alebo s právom alebo povinnosť niečo vykonať, niečoho sa zdržať alebo niečo znášať, za predpokladu, že strana sporu má vec alebo právo, o ktoré v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia ide, vo svojej faktickej alebo právnej dispozícii. Uskutočnením dobrovoľnej dražby žalovaný realizuje výkon svojho záložného práva, vyplývajúci zo sporných záložných zmlúv, zákaz výkonu ktorého chcú docieľiť žalobcovia práve navrhovaným neodkladným opatrením. Dobrovoľná dražba, tak ako je definovaná v zákone o dobrovoľných dražbách predstavuje jeden zo spôsobov výkonu záložného práva, ktoré umožňuje vykonať civilný kódex (§ 151 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a je typická tým, že ju nesprievádza preventívna súdna kontrola o neprijateľnosti zmluvných podmienok. O tom, či sa dražba vykoná, o výške pohľadávky a ďalších podmienkach, rozhoduje súkromná osoba a dražbu vykonáva ďalšia súkromná osoba, ktorá pri takejto činnosti sleduje zisk. Aj keď je zákonom vymedzený rámec pre uplatnenie tohto spôsobu výkonu záložného práva, nemožno v praxi vylúčiť nedodržanie týchto zákonných postupov, resp. v krajnom prípade ich zneužitie na úkor dlžníka. V prípade ak je dlžníkom spotrebiteľ, ide navyše o tzv. „slabšiu stranu“ vzťahu, ktorá požíva zákonnú ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami. Práve za takýchto okolností sa javí neodkladné opatrenie ako jediný efektívny prostriedok ochrany dlžníka (spotrebiteľa) do času, kým súd vo veci samej nevykoná súdnu kontrolu neprijateľnosti zmluvných podmienok záväzkového vzťahu, z ktorého vznikol vymáhaný dlh formou predaja zálohu pri dobrovoľnej dražbe. Za situácie, keď žalobcovia poukázali na konkrétne podmienky dojednané v úverovej zmluve, ktoré považujú za neprijateľné a v dôsledku ktorých by sa výkonom záložného práva vymohlo v prospech žalovaného aj to, na čo nemá nárok, podľa názoru súdu je vhodné nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom znení.

33. Preto súd bez podrobenia súdnej kontrole žalobcami tvrdených skutočností ohľadom dôvodu neplatnosti sporných zmlúv (neprijateľnosti zmluvných podmienok ohľadom poplatkov, úrokov a sankcií, ako aj výšky úverových prostriedkov) nemôže pripustiť, aby žalovaný, poskytujúci úver v rámci svojej podnikateľskej činnosti, zbavili žalobcov majetku formou dobrovoľnej dražby s prihliadnutím aj na princíp proporcionality, tzn. predpoklad, že hodnota záväzku žalobcov voči žalovanému, je aspoň približne ekvivalentná hodnote nehnuteľností, o ktoré by mali prísť formou dobrovoľnej dražby. V konaní vo veci samej, bude potrebné, po ustálení charakteru úverového vzťahu (či sa jedná o spotrebiteľský vzťah alebo nie) podrobiť súdnej kontrole, či došlo k predčasnému zosplatneniu zostatku neuhradeného úveru žalovaným v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami v zmysle § 565, resp. § 53 ods. 3 Občianskeho zákonníka; príp. či nešlo o takzvaný nekalo dojednaný default, tzn. neprijateľnú zmluvnú podmienku v spotrebiteľnom zmluvnom vzťahu a posúdiť aj ďalšie námietky žalobcov týkajúce sa výšky úveru a celkovej vymáhanej pohľadávky. Ohrozenie vlastníckeho práva neprímeraným spôsobom pri výkone dražby nehnuteľností, preto odôvodňuje potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán. Navyše v prípade, že predmetné nehnuteľnosti sú aj bydliskom žalobcov, v prípade ich vydraženia by mohlo prísť k neprímeranej ujme jeho definitívnou stratou a takáto dobrovoľná dražba by zrejme neobstála ako prostriedok ultima ratio, tzn. ako úplne najkrajnejší prostriedok na uspokojenie nárokov žalovaného.

34. Súd záverom odkazuje aj na súdnu prax všeobecných súdov a závery ústavného súdu v obdobných prípadoch, ktorý sa už vyslovil, že „podľa platnej právnej úpravy zákona o dobrovoľných dražbách je rozsah prostriedkov následnej nápravy proti výkonu záložného práva obmedzený v podstate len na žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (§ 21 zákona o dobrovoľných dražbách) a takáto následná prípadná obrana záložcu je podstatne sťažená (uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013). Sťaženie následnej súdnej kontroly dobrovoľnej dražby by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci. Osobitne sa žiada zdôrazniť, že v dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné pnutie medzi záujmom záložcu na tom, aby bola vec predaná za čo najväčšiu cenu, resp. na tom, aby nebola vec predaná za dlh, ktorý

je v hrubom nepomere k hodnote zálohu (pozri aj nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 237/2011 z 2. júna 2011 a uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013), a záujmom záložného veriteľa, ktorý sa ale v podstate obmedzuje na uspokojenie jeho pohľadávky, a teda na čo najrýchlejšie speňaženie zálohu aspoň v takej výške, ktorá zabezpečí uhradenie jeho pohľadávky. Takéto pnutie pritom pôsobí aj pri takej dobrovoľnej dražbe, ktorá nevykazuje znaky podvodnej snahy získať založenú vec pod trhovú cenu (pričom tento záver nemôže spočívať výlučne na predstavách všeobecného súdu o všeobecnej praxi pri prevažujúcej praxi výkonov záložných práv na Slovensku, ale musí byť podporený konkrétnymi zisteniami vzťahujúcimi sa na prerokúvanú vec). V uvedenej súvislosti ústavný súd opakuje, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011).

35. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

36. V zmysle citovaného ustanovenia súd o náhrade trov konania v súvislosti s podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nerozhodoval, nakoľko podľa citovaného ustanovenia o trovách konania rozhoduje súd až v konečnom rozhodnutí vo veci samej, na základe výsledku konania (§ 255 C.sp.), príp. podľa procesného hľadiska (§ 256 C,s,p.).

37. Podľa § 5 ods. 1, písm. a) zákona SNR č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v platnom znení (ďalej len „ZSP“), poplatková povinnosť vzniká: (a) podaním žaloby, návrhu, odvolania, žaloby na obnovu konania, dovolania, kasačnej sťažnosti alebo žiadosti na vykonanie poplatkového úkonu, ak je poplatníkom žalobca alebo navrhovateľ, odvolateľ, ten, kto podal žalobu na obnovu konania, dovolateľ a ten, kto podal kasačnú sťažnosť.

38. Podľa Položky 1, písm. c) Sadzobníka súdnych poplatkov, ktorý je prílohou ZSP, poplatok vyberaný v civilnom procese zo žaloby alebo z návrhu na začatie konania, ak nie je ustanovená osobitná sadzba (c) z návrhu na nariadenie alebo zrušenie neodkladného opatrenia je v sume 33 Eur.

39. Žalobcom v 1. a 2. rade podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vznikla ako poplatníkom v zmysle § 5 ods. 1, písm. a) ZSP v spojení s položkou 1, písm. c) Sadzobníka súdnych poplatkov, spoločne a nerozdielne poplatková povinnosť na zaplatenie súdneho poplatku v sume 33 euro za návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Nakoľko žalobcovia si povinnosť zaplatiť poplatok, ktorá im vznikla v súvislosti s podanými návrhmi na nariadenie neodkladného opatrenia po začatí konania vo veci samej, a to : I/ dňa 23.05.2017 v znení doplnenia dňa 22.06.2017 a II/ dňa 26.10.2018, doposiaľ neuhradili, súd zároveň vo výroku uznesenia uložil žalobcom v 1/ a 2/ rade spoločne a nerozdielne povinnosť zaplatiť súdny poplatok v sume 33 euro za oba podané návrhy na nariadenie neodkladného opatrenia, na účet Okresného súdu Bratislava III, a to v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto uznesenia.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Bratislava III, písomne, v štyroch vyhotoveniach /§ 362 ods. 1 CSP v spojení s § 355 ods. 2 CSP a § 357 písm. d) CSP/.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP - ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) 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).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané /§ 359 CSP/.

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 nevykonal 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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.