

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 4Csp/67/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4621202098
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Marián Mokoš
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2021:4621202098.1

Uznesenie

Okresný súd Topoľčany samosudcom Mariánom Mokošom v právnej veci žalobcu: A. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. a P. XXX/XX, XXX XX O., proti žalovanému: Prvá stavebná sporiteľňa a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, o určenie neplatnosti právnych úkonov, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd ukladá žalovanému, aby sa zdržal realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na nehnuteľnosti v kat.úz. O. zapísané na LV č. XX ako parc.č. 20/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 115 m², parc.č. 20/6 zastavaná plocha nádvorie o výmere 310 m² a parc.č. 21/3 záhrada o výmere 116 m² spolu s rodinným domom súp.č. XXX na parc.č. 20/5 a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

odôvodnenie:

1./ Žalobca na súde podal dňa 20.09.2021 žalobu o určenie neplatnosti právnych úkonov a to zmluvy o úvere na bývanie č. 2482202-1-05 a zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnostiam v kat.úz. O. zapísaným na LV č. XX a zároveň sa domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým žalovanému bude uložená povinnosť zdržať sa realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou k uvedeným nehnuteľnostiam s tým, že je vlastníkom uvedených nehnuteľností a má tam trvalé bydlisko, pričom dňa 12.04.2017 uzavrel so žalovaným zmluvu o úvere na bývanie č. 2482202 - 1 - 05 na sumu 66 400 eur a súčasťou tejto zmluvy bol aj návrh na vklad záložného práva k nehnuteľnostiam. V polovici roku 2020 z dôvodu mimoriadneho stavu v súvislosti s ochorením Covid-19 prišlo k strate zamestnania a výpadku príjmov a preto sa dostal do dočasných finančných problémov a z uvedených dôvodov žalovaný vyhlásil úver za mimoriadne splatný ku dňu 27.07.2020 a zároveň mu zaslal oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Následne dražobná spoločnosť dala vypracovať dva znalecké posudky a na internetovej stránke tejto spoločnosti zistil, že sa pripravuje dražba nehnuteľností v jeho vlastníctve, ktorá sa má konať dňa 19.10.2021 o 10.00 hod. Žalobca vyjadril dôvodnú obavu, že nehnuteľnosti žalovaný predá v dražbe skôr ako súd rozhodne o určení neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa pri realizácii výkonu záložného práva a vlastníckych pomerov k nehnuteľnosti. Z uvedených dôvodov podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia s tým, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov konania, keďže dňa 19.10.2021 sa má konať prvé kolo dobrovoľnej dražby a v ďalšom obsahu žaloby uviedol dôvody, pre ktoré považuje zmluvu o úvere ako aj zmluvu o záložnom práve za neplatné právne úkony s tým, že citoval viaceré rozhodnutia súdov k danej problematike.

2./ K žalobe a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca pripojil zmluvu o úvere na bývanie č. 2482202 1 05 zo dňa 12.04.2017 uzavretú so žalovaným spolu s návrhom na vklad záložného práva k nehnuteľnosti, z ktorých vyplýva, že žalobcovi poskytol žalovaný medziúver pod č. 2482202 9 06 vo výške 66 400 eur za dohodnutých podmienok a tento úver bol zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu nachádzajúce sa v kat.úz. O. zapísané na LV č. XX. J. skutočnosti vyplývajú aj z výpisu z LV č. XX, podľa ktorého je žalobca výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, pričom listom zo dňa 27.07.2020 mu žalovaný oznámil vyhlásenie mimoriadnej splatnosti

úveru a následne listom zo dňa 21.09.2020 začatie výkonu záložného práva. Žalobca k dokladom pripojil aj dva znalecké posudky, ktorými boli nehnuteľnosti v jeho vlastníctve ocenené na sumu 51 000 eur a na sumu 50 000 eur. Podľa oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. A 10/2021 zo dňa 09.09.2021 dražobník spoločnosť Dražby a reality PAMAŠA s.r.o. Levice stanovila prvú dražbu nehnuteľnosti patriacich žalobcovi na deň 19.10.2021 o 10.00 hod. Z potvrdenia o pobyte (č.l. 47) vyplýva, že žalobca je na trvalý pobyt prihlásený na adrese O. ul. I. a P. XXX/XX od 05.06.2017.

Podľa § 324 ods. 1 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 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala, alebo niečo znášala.

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.

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

Podľa § 330 ods. 1 CSP súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

Podľa § 330 ods. 2 CSP, ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné nariadenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

3./ Vychádzajúc z vyššie citovaných zákonných ustanovení je zřejmé, že neodkladné opatrenie môže súd nariadiť v dvoch prípadoch a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava z ohrozenia exekúcie, pričom tak môže urobiť pred začatím konania, počas konania a tiež po jeho skončení. Neodkladné opatrenie umožňuje rýchlo a pružne riešiť situáciu, keď je potrebný urýchlený zásah súdu, aby sa zabránilo ďalšiemu zhoršeniu postavenia oprávnenej strany sporu. Vzhľadom na charakter neodkladných opatrení pri ich nariadení nemusí súd dodržať formálny postup určený na dokazovanie a zisťovať všetky skutočnosti potrebné pre rozhodnutie vo veci samej. To však neznamená, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie bez osvedčenia aspoň základných skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a bez osvedčenia potreby neodkladne upraviť pomery. Pred nariadením neodkladného opatrenia je postačujúce, pokiaľ sú okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto dočasné opatrenie, aspoň osvedčené. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Navyše pojem „potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu“ je treba vykladať tak, že bez tejto úpravy vzťahov súdom by strane sporu hrozila ťažko napravitelná ujma. V sumáre, účelom neodkladného opatrenia, je teda dočasne zabezpečiť ochranu porušených a ohrozených práv strán sporu, a to do času definitívnej právnej ochrany a predpokladom jeho nariadenia sú 1/ osvedčenie nároku, ktorému sa navrhovaným neodkladným opatrením má poskytnúť ochrana, 2/ osvedčenie naliehavosti potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu, alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená, t. j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, 3/ preukázanie vzťahu navrhovaného neodkladného opatrenia k predmetu konania vo veci samej. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne, pričom pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd zvážiť, či v dôsledku toho sa nevytvorí nezvratný (nenapravitelný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný navrhovateľom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov.

4./ V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia spočíva povinnosť tvrdenia na jeho navrhovateľovi, pričom splnenie tejto povinnosti predpokladá len to, aby navrhovateľ súdu navrhol aspoň dôkazy základného významu pre osvedčenie nároku, ktorý má byť dočasne chránený neodkladným opatrením,

taktiež však dôkazy na osvedčenie naliehavosti, primeranosti a nevyhnutnosti dočasného opatrenia. V prejednávanej veci ide o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle § 325 ods. 2 písm. d) CSP, ktorý žalobca podal spolu so žalobou o určenie neplatnosti úverovej zmluvy a zmluvy o záložnom práve. Zároveň sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by bola žalovanému uložená povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností, čo odôvodnil potrebou bezodkladne upraviť pomery, pretože k predaju nehnuteľností v dražbe dôjde skôr, ako súd rozhodne o určení neplatnosti právnych úkonov a okrem toho v nehnuteľnostiach má trvalý pobyt.

5./ Súd posudzujúc danú vec vo svetle zhora uvedených zásad a v nadväznosti na zistený skutkový stav dospel k záveru, že v tomto konaní bolo preukázané splnenie všetkých procesných a materiálnych podmienok pre poskytnutie ochrany žalobcovi nariadením požadovaného neodkladného opatrenia v zmysle príslušných zákonných ustanovení. Súd zastáva názor, že žalobca v konaní preukázal existenciu vzťahov medzi účastníkmi konania a osvedčil (nie preukázal) dôvodnosť a trvanie jeho nároku, ktorý má byť neodkladným opatrením dočasne chránený. Niet totiž sporu, že je vlastníkom ním označených nehnuteľností a oznámením o dobrovoľnej dražbe bola prvá dražba nariadená na 19.10.2021. V súvislosti s dobrovoľnou dražbou je potrebné zdôrazniť, že ide o verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa. Rovnako tak žalobca osvedčil naliehavosť a existenciu ujmy, ktorá mu bezprostredne hrozí a na odvrátenie ktorej je potrebné nariadiť neodkladné opatrenie, a teda osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu. Je tomu tak za situácie, že žalovaný začal realizovať výkon dobrovoľnej dražby, vychádzajúc zo zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorenej so žalobcom, a ktorá zabezpečovala pohľadávku vzniknutú z úverovej zmluvy uzatvorenej so žalobcom. Súd pri svojom rozhodovaní považoval za potrebné zohľadniť i charakter práva, ktorému sa poskytuje dočasná ochrana, zohľadňujúc zároveň i práva žalovaného ako záložného veriteľa. Niet pochýb totiž, že predmetom neodkladného opatrenia sú práva k nehnuteľnostiam a to i k rodinnému domu, ktorý slúži žalobcovi na bývanie, a v prípade nevyhovenia jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia existuje reálna obava, že by došlo k závažným zásahom do jeho práva na ochranu obydlia skôr, než súd meritórne rozhodne. Súd v tejto súvislosti vyzdvihuje, že samotná strata bývania je jedným z najvýznamnejších zásahov do práva na rešpektovanie obydlia a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takého opatrenia na súdne preskúmanie (rozsudok ESĽP č. 19003/04 a č. 27183/04).

6./ V práve Európskej únie predstavuje právo na obydlie (a jeho ochranu) jedno zo základných práv zaručených článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní Smernice č. 93/13/EHS. Súdnym dvorom EÚ v tomto smere už poukázal na dôležitosť toho, aby príslušný vnútroštátny súd mal k dispozícii neodkladné opatrenia umožňujúce prerušenie, prípadne zmarenie protiprávneho konania o výkone rozhodnutia týkajúceho sa nehnuteľnosti zaťaženej hypotékou. Ochrana obydlia je právo v hierarchii hodnôt v živote človeka, vedľa práva na život a zdravie, nepochybne základným ľudským právom garantovaným nielen Ústavou SR, ale aj medzinárodnou zmluvou - Dohovorom o ochrane ľudských práv a slobôd.

7./ Navyše, nariadené neodkladné opatrenie podľa názoru súdu nevytvorí v právnych vzťahoch medzi stranami sporu nenávratný stav a ani neprimeraným spôsobom nezasiahne do právnych vzťahov medzi stranami sporu. Nariadené neodkladné opatrenie má totiž iba dočasný charakter, pretože má trvať iba do skončenia konania vo veci samej a následky plynúce z tohto neodkladného opatrenia sú pre žalovaného ako finančnú inštitúciu s neporovnateľným finančným zázemím a krytím mizivé, v porovnaní s reálnou hrozbou straty bývania pre žalobcu. Zohľadňujúc i skutočnosť, že rozhodnutie súdu vo veci samej bude závisieť od vyriešenia viacerých právnych otázok je potrebné navrhovaným neodkladným opatrením zabrániť vzniku nenávratného alebo len ťažko napravitel'ného stavu v prípade kladného rozhodnutia vo veci samej, pričom rozsah neodkladného opatrenia je primeraný právu, na základe ktorého boli upravené pomery strán sporu. Ak teda žalobca žiadal uložiť žalovanému zdržať sa výkonu záložného práva k sporom označeným nehnuteľnostiam, sledoval tým efektívnu úpravu pomerov strán sporu do rozhodnutia vo veci samej. Navyiac je potrebné zdôrazniť, že i keď obsah neodkladného opatrenia nariadeného podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP obmedzuje výkon práv žalovaného ako záložného veriteľa, v konaní osvedčená potreba bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu vedúca k takémuto výnimočnému procesnému rozhodnutiu nemá za následok prekročenie hraníc ústavnosti (uznesenie Krajského súdu Nitra sp.zn. 6Co/125/2020 zo dňa 18.01.2021).

8./ Okrem vyššie uvedeného súd pri rozhodovaní o návrhu žalobcu vychádzal z toho, že žalobca ako spotrebiteľ sa v zmysle § 11 ods. 4 zákona č. 129/2010 Z.z. môže domáhať určenia neplatnosti zmluvy o spotrebiteľskom úvere a teda rozhodnutia o určení právnej skutočnosti ak to vyplýva z osobitného predpisu (§ 137 písm. d/ CSP, pričom dražobník je podľa § 19 ods. 1 písm. b/ zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách povinný upustiť od dražby najneskôr od jej začatia ak ide o neodkladné opatrenie súdu a nie je nutné, aby samotná dražba prebehla a až potom žalobca podával žalobu o určenie neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 citovaného zákona. Na základe nariadeného neodkladného opatrenia musí dražobník upustiť od dražby a v konaní vo veci samej, o žalobe žalobcu sa medzi ním a žalovaným ako veriteľom vyrieši otázka platnosti resp. neplatnosti zmluvy o úvere a zároveň aj platnosti záložnej zmluvy. V prípade, ak by neodkladné opatrenie nebolo nariadené, žalobca by sa mohol domáhať určenia neplatnosti dražby až po jej uskutočnení a účastníkmi súdneho konania by okrem žalovaného ako navrhovateľa dražby museli byť aj dražobník, vydražiteľ a dotknutá osoba podľa ods. 2. Z uvedených dôvodov súd mal za to, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podaný žalobcom spolu so žalobou vo veci samej je dôvodný a preto nariadil neodkladné opatrenie v takom znení, ako je uvedené vo výrokovej časti uznesenia.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Topoľčany.