

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 20Co/6/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8120214265
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 04. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Boroň
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8120214265.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Michala Boroňa a členiek senátu JUDr. Daniely Babinovej a JUDr. Viery Kandrikovej v spore žalobcov: 1) V. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. X. Y. XX, XXX XX J., 2) O. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. X. Y. XX, XXX XX J., proti žalovanému: EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803, právne zastúpeného: Remedium Legal, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 53 255 739, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Prešov č.k. 14C/105/2020-93 zo dňa 20.01.2021 takto

rozhodol:

I. Potvrdzuje sa uznesenie vo výroku I., III. a IV.

II. Žalobcom sa voči žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej „súd prvej inštancie“) napadnutým uznesením rozhodol:

„I. žalovaný je povinný zdržať sa výkonu záložného práva, predmetom ktorého sú nehnuteľnosti:

- rodinný dom, súpisné číslo XX, postavený na par. č. XX/X, zapísaný na LV č. XXX, o výmere 101 m², vedený Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, okres Prešov, obec Ruská Nová Ves, katastrálne územie Ruská Nová Ves, vo vlastníctve: V. V., nar. XX.XX.XXXX a O. V., nar. XX.XX.XXXX so spoluvlastníckym podielom X/X,

- pozemok parcely registra „C“, zapísaný na LV č. XX, par. č. XX/X, o výmere 683 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, vedený Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, okres Prešov, obec Ruská Nová Ves, katastrálne územie Ruská Nová Ves, vo výlučnom vlastníctve: O. V., nar. XX.XX.XXXX v podiele X/X,

- pozemok parcely registra „C“, zapísaný na LV č. XX, par. č. XX/X, o výmere 101 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, vedený Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, okres Prešov, obec Ruská Nová Ves, katastrálne územie Ruská Nová Ves, vo výlučnom vlastníctve: O. V., nar. XX.XX.XXXX v podiele X/X,

II. v prevyšujúcej časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá,

III. ukladá žalobcom povinnosť v lehote 30 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podať na príslušnom súde žalobu o neplatnosť Zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 27.09.2016 a o neplatnosť Záložnej zmluvy k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam zo dňa 27.09.2016,

IV. Priznáva žalobcom nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%, s tým, že o výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, po právoplatnosti tohto uznesenia.“

1.1. V odôvodnení svojho rozhodnutia okrem iného uviedol, že z predložených listinných dôkazov je zrejmé, že žalobcovia uzavreli so žalovaným dňa 27.09.2016 záložnú zmluvu, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti tak, ako sú uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia, a to na zabezpečenie zmluvy o úvere zo dňa 27.09.2016. Žalobcovia sa neodkladným opatrením domáhajú toho, aby súd nariadil žalovaným zdržať sa výkonu predmetného záložného práva predajom vyššie uvedených nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe, priamym predajom akejkoľvek tretej osobe, predajom formou verejnej obchodnej súťaže ako aj prenajatím nehnuteľnosti (resp. jej časti), a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

1.2. Ďalej uviedol, že žalobcovia voči pripravovanej dražbe a dražobným aktivitám dražobníka žalovaného podali odpor, v ktorom vyjadrili svoj nesúhlas s výkonom dobrovoľnej dražby nehnuteľností, ktoré sú ich obydliím. Dražobník výzvou zo dňa 08.09.2020 požiadal žalobcov o umožnenie vykonania obhliadky nehnuteľností dňa 05.10.2020, a to za účelom vypracovania znaleckého posudku týkajúceho sa hodnoty predmetných nehnuteľností. Nakoľko žalobcovia listom zo dňa 20.10.2020 vyjadrili nesúhlas s ohodnotením nehnuteľnosti a znaleckým posudkom, vyzval dražobník žalobcov na umožnenie vykonania revíznej obhliadky nehnuteľností. Oznámením zo dňa 17.12.2020 dražobník oboznámil žalobcov s tým, že dražba sa bude konať dňa 26.01.2021, pričom najnižšie podanie bude činiť sumu 156.000 Eur.

1.3. Uzavrel, že žalobcovia osvedčili dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana (vlastníctvo nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom dražby a obydlie v predmetnom dome), rovnako pre nariadenie neodkladného opatrenia dostatočne osvedčili potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu tým, že vykonaním dražby by stratili nielen vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ale aj obydlie, čo môže pre žalobcov znamenať nenávratný zásah do ich práv.

1.4. Pokiaľ ide o návrh žalobcov na uloženie povinnosti žalovanému zdržať sa výkonu záložného práva priamym predajom nehnuteľností akejkoľvek tretej osobe, predajom formou verejnej obchodnej súťaže ako aj prenajatím nehnuteľností (resp. ich častí), v tejto súvislosti uviedol, že v časti III. bode 5 záložnej zmluvy, sa žalobcovia so žalovaným dohodli, že v prípade, ak pohľadávka žalovaného nebude riadne a včas splácaná, môže sa veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť iba predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom podľa osobitných predpisov, preto návrh žalobcov v tejto časti zamietol.

1.5. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku.

2. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že právny poriadok Slovenskej republiky ponúka tomu, kto má za to, že jeho vlastnícke právo bolo porušené (okrem iného napr. aj nezákonným výkonom dobrovoľnej dražby) celý rad prostriedkov právnej ochrany (vrátane žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby). V prípade využitia týchto prostriedkov právnej ochrany a úspechu v takomto konaní sa porušené práva tejto osoby navyše obnovujú spätne k času, ktorý predchádzal vykonaniu nezákonnej dražby. Prihliadnúc k nepremičateľnosti vlastníckeho práva a tiež existencii vyššie špecifikovaných prostriedkov právnej ochrany voči neoprávneným zásahom do vlastníckeho práva vlastníka (napr. výkonom nezákonnej dražby) odpadá potreba dočasnej úpravy pomerov strán neodkladným opatrením. Podporne poukázal na judikatúru súdov SR, v zmysle ktorých je potrebné uvážiť, či argumentácia žalobcov je skutočne dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia, alebo ide zo strany žalobcov len o účelové marenie snahy žalovaného dosiahnuť uspokojenie svojej pohľadávky zákonom určeným spôsobom. Považoval za potrebné posúdiť, či predmetná argumentácia obsiahnutá v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je relevantná až v konaní o určenie neplatnosti dražby. Navrhol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť.

3. Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedli, že naďalej považujú konanie žalovaného za klamlivé, za nekorektné, zavádzajúce a hrubo odporujúce dobrým mravom a súčasne uviedli, že odmietajú platiť akékoľvek trovy a súdne poplatky.

4. 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 „CSP“), preskúmal napadnuté uznesenie a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

5. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením, to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko

s prihladením na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II. ÚS 78/05).

6. Po oboznámení sa s obsahom súdneho spisu odvolací súd má za to, že žalobcovia osvedčili dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana (vlastníctvo nehnuteľností a ochrana obydlia), nakoľko majú byť predmetom dražby. Rovnako pre nariadenie neodkladného opatrenia dostatočne osvedčili potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu tým, že vykonaním dražby by stratili nielen vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ale aj obydlie, čo môže pre žalobcov znamenať nenávratný zásah do ich práv.

7. Úprava výkonu záložného práva umožňuje veriteľovi výrazným spôsobom zasiahnuť do majetkových práv dlžníka bez súdnej alebo akejkoľvek inej štátnej kontroly. Výkon záložného práva je natoľko závažný inštitút, že súd by bez náležitého zistenia skutkových a právnych okolností v žiadnom prípade nemal odoprieť ochranu tomu, kto sa tejto ochrany domáha.

8. Dobrovoľná dražba je proces bez obligatórnej preventívnej kontroly zmluvných podmienok. Otázka, či pohľadávka existuje a v akej výške je spravidla na posúdení podnikateľov.

8.1. Súdne konanie pred vykonaním dobrovoľnej dražby (ex ante) je akýmsi fakultatívnym filtrom vykonania dražby s cieľom garantovať minimálnu súdnu ochranu, akej by sa dostalo v konaní podľa druhej časti CSP. Za osobitne dôležité pritom treba uviesť, že úijné právo predpokladá ochranu už pri hrozbe vzniku ujmy; teda nie až keď ujma vznikne.

8.2. Ak je ale tomu tak, potom je opodstatnená predchádzajúca súdna ochrana (ex ante; porov. PI ÚS 23/14), pričom postačí hrozba vzniku ujmy. Odsunutie spotrebiteľov len na ex post súdnu ochranu t.j. podávanie žalôb o neplatnosť dražieb by pri naplňovaní čl. 6 smernice Rady 93/13 ES o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách odporovalo úijnému princípu efektivity. Nadmerné sťaženie procesnej pozície súvisí najmä so zmenou údajov v katastri a povinnosťou draženú nehnuteľnosť po dražbe vypratať. Pritom mohlo ísť o dražbu na plnenie z nečestnej podmienky.

8.3. Preto je úplne legitímne považovať za neprijateľnú nielen zmluvnú podmienku o neprijateľnom plnení, ale aj podmienku, ktorá za nedostatočne transparentných podmienok takéto plnenie umožní vymôcť. A tou podmienkou je práve klauzula o spôsobe mimosúdneho procesu výkonu záložného práva hoci in abstracto tento inštitút môže v právnom poriadku obstať (rozsudok SD-34/12). Preto, ak veriteľ neodstránil stav neistoty, ktorý vyplýva zo zmluvnej podmienky umožňujúcej dosiahnutie nečestného plnenia, potom je vo svetle čl. 4 smernice neprijateľnou aj samotná zmluvná podmienka priamo umožňujúca dosiahnutie takéhoto v demokratickej spoločnosti neželateľného výsledku.

9. Odvolací súd poukazuje aj na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky č. PL ÚS 23/2014 zo dňa 24.09.2014, ktorým síce odmietol návrh Okresného súdu Pezinok, avšak vyslovil názor, že: „Nad rámec uvedeného ale ústavný súd pripomína, že 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.“

10. Výkon záložného práva sa nepochybne môže dotknúť obydlia žalobcov. Právo na obydlie je priznané aj Dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len Dohovor a to v zmysle čl. 8), ktorý je pre Slovenskú republiku záväzný, a v zmysle čl. 7 ods. 5 Ústavy SR má prednosť pred zákonom. „Strata domova je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlia. Ktokoľvek, komu hrozí zásah takéhoto rozsahu, by v zásade mal mať možnosť nechať posúdiť primeranosť tohto opatrenia nezávislým súdom z hľadiska relevantných zásad podľa článku 8 Dohovoru, a to aj vtedy, ak podľa vnútroštátnej legislatívy právo na držbu nehnuteľnosti zaniklo“ (porovnaj McCann proti Spojenému kráľovstvu zo dňa 13.05.2008 sp.zn. 19009/2004).

„Každopádne, garancie, ktoré poskytuje Dohovor o ochrane ľudských práv a slobôd („Dohovor“) požadujú, aby zásah do sťažovateľovho práva na rešpektovanie jeho obydlia nebol iba legálny, ale taktiež primeraný podľa odseku 2 článku 8 k cieľu sledovanému, a to s ohľadom na okolnosti prípadu. Následne, žiadne ustanovenie vnútroštátneho práva by nemalo byť vkladané a aplikované

spôsobom nezlučiteľným so záväzkami Chorvátska vyplývajúcimi z Dohovoru (pozri Stanková v. Slovensko, citovaný vyššie, § 24, 9. október 2007).“ (Rozsudok Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010 (Sťažnosť3572/06).

11. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na rozhodnutie Súdneho dvora z 10. septembra 2014 vo veci C 34/13 Monika Kušionová proti SMART Capital, a.s..

Podľa článkov 60 až 67 tohto rozhodnutia, „Pokiaľ ide o účinnú a odrádzajúcu povahu, na jednej strane písomné pripomienky, ktoré Súdnemu dvoru predložila slovenská vláda, spresňujú, že v priebehu tohto konania o mimosúdnom výkone záložného práva môže príslušný vnútroštátny súd na základe § 74 ods. 1 a § 76 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku prijať predbežné opatrenia zakazujúce pokračovanie v uskutočnení tohto predaja. (61) Na druhej strane, ako bolo pripomenuté v bodoch 31 a 32 tohto rozsudku, je zjavné, že zákon č. 106/2014 Z. z. prijatý 1. apríla 2014, ktorý nadobudol účinnosť 1. júna 2014 a je uplatniteľný na všetky zmluvy o zriadení záložného práva platné od tohto dňa, zmenil procesné pravidlá uplatniteľné na zmluvnú podmienku, ako je podmienka dotknutá vo veci samej. Konkrétne § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách v platnom znení umožňuje súdu, aby v prípade spochybnenia platnosti podmienky záložnej zmluvy určil neplatnosť dražby, pričom toto rozhodnutie so spätnou účinnosťou stavia spotrebiteľa takmer do rovnakého postavenia v porovnaní s tým, ktoré mal pôvodne, a teda v prípade protiprávnosti dražby neobmedzuje náhradu jeho škody iba na finančnú kompenzáciu. (62) Pokiaľ ide o primeranú povahu sankcie, osobitnú pozornosť treba venovať okolnosti, že majetok dotknutý konaním o mimosúdnom výkone záložného práva, o ktorý ide vo veci samej, je nehnuteľnosť určená na bývanie spotrebiteľa a jeho rodiny. (63) Strata rodinného obydľia totiž môže vážne ohroziť nielen práva spotrebiteľa (rozsudok Aziz, EU:C:2013:164, bod 61), ale aj uviesť rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitne citlivej situácie (pozri v tomto zmysle uznesenie predsedu Súdneho dvora vo veci Sánchez Morcillo a Abril García, EU:C:2014:1388, bod 11).

(64) V tejto súvislosti Európsky súd pre ľudské práva rozhodol, že strata bývania je jedným z najvážnejších zásahov do práva na rešpektovanie obydľia a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takého opatrenia na súdne preskúmanie (pozri rozsudky ESLP McCann v. Spojené kráľovstvo, č. 19009/04, § 50, ESLP 2008, a Rousk v. Švédsko, č. 27183/04, § 137). (65) V práve Únie predstavuje právo na obydlie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13. (66) Konkrétne, pokiaľ ide o dôsledky, ktoré pre spotrebiteľa a jeho rodinu spôsobuje vystaňovanie z obydľia predstavujúceho ich hlavné bydlisko, Súdny dvor už zdôraznil dôležitosť toho, aby príslušný vnútroštátny súd disponoval predbežnými opatreniami umožňujúcimi prerušenie, prípadne zmarenie protiprávneho konania o výkone rozhodnutia týkajúceho sa nehnuteľnosti zaťaženej hypotékou v prípade, keď je prijatie takýchto opatrení potrebné na zabezpečenie efektivity ochrany zaručenej smernicou 93/13 (pozri v tomto zmysle rozsudok Aziz, EU:C:2013:164, bod 59). (67) V prejednávanej veci možnosť príslušného vnútroštátneho súdu prijať predbežné opatrenie, ako je uvedené v bode 60 tohto rozsudku, môže zjavne predstavovať primeraný a účinný prostriedok na zabránenie uplatňovaniu nekalých podmienok, čo musí overiť vnútroštátny súd.“

12. Podľa názoru odvolacieho súdu žalobcovia osvedčili, že je potrebné a nevyhnutné zabrániť tomu, aby nedošlo k výkonu záložného práva. Inštitút neodkladného opatrenia má za svoj cieľ rýchle a pružne riešiť situácie, kedy je potrebný okamžitý zásah súdu, pretože po určitom čase by mohlo dôjsť k ťažko napravitelnému stavu. Bez akýchkoľvek pochybností teda možno uzavrieť, že vzhľadom na účel neodkladného opatrenia, ktorým je poskytnúť ochranu ohrozeným alebo porušeným právam, a v štádiu výkonu dražby, kedy ešte nedošlo k vydraženiu nehnuteľností, je návrh na nariadenie neodkladného opatrenia jediným právnym nástrojom, ktorý má vlastník nehnuteľností k dispozícii, aby nedošlo k predaju jeho majetku.

13. Za daných okolností sa preto javí, že nariadenie neodkladného opatrenia navrhnutého žalobcami môže splniť svoj zákonný účel, ktorým je zabezpečenie ochrany práv, ktorých pravdepodobnosť žalobcovia osvedčili (vlastníctvo a obydlie) a zásah do ktorých zo strany žalovaného je reálny (dobrovoľná dražba), keď na druhej strane žalovaný nebude neprímerane obmedzený na svojich právach vzhľadom na mieru a rozsah ohrozenia práv žalobcov.

14. Na základe uvedeného mal odvolací súd bez akýchkoľvek pochybností preukázať existenciu práva žalobcov v rade 1) a 2) (právo na obydlie a vlastnícke právo), ktoré je vážne ohrozené (začatie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou) a bezodkladne je potrebné poskytnúť tomuto právu ochranu.

15. V prejednávanej veci bola osvedčená existencia práva na účinný prostriedok nápravy, čo je nepochybne v súlade s čl. 47 Charty základných práv Európskej únie.

16. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie v časti výrokov I., III. a IV. podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

17. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní boli úspešní žalobcovia, preto im vznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči neúspešnému žalovanému v rozsahu 100 %, pričom kvantifikáciu trov vykoná súd prvej inštancie samostatným uznesením.

18. Rozhodnutie prijal senát 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 CSP) 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 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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 CSP).

Strany, ktorým sa ukladá povinnosť, môžu podať žalobu vo veci samej. Konanie vo veci samej sa môže týkať aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu alebo nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia. Súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší rozhodnutím, ktorým žalobe vo veci samej vyhovel.