

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 14C/105/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8120214265
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eduard Valenčin
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2021:8120214265.1

Uznesenie

Okresný súd v Prešove v právnej veci žalobcov: X./. Ľ. V., X.. XX.XX.XXXX, L. K. X. Y. XX, XXX XX J.Š., X./. O. V., X.. XX.XX.XXXX, L. K. X. Y. XX, XXX XX J.Š., 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, takto

rozhodol:

I. žalovaný v 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 XXX m², vedený Okresným úradom J., katastrálnym odborom, okres J., S. K. X.Á. Y., katastrálne územie K. X. Y., vo vlastníctve: Ľ. V., X.. XX.XX.XXXX C. O. V., X.. XX.XX.XXXX so spoluvlastníckym podielom 1/1,
- pozemok parcely registra „C“, zapísaný na LV č. XX, J.. Č.. XX/X, S. Y. XXX m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, vedený Okresným úradom J., katastrálnym odborom, okres J., S. K. X. Y., katastrálne územie K. X. Y., vo výlučnom vlastníctve: O. V., X.. XX.XX.XXXX v podiele 1/1,
- pozemok parcely registra „C“, zapísaný na LV č. XX, J.. Č.. XX/X, S. Y. XXX m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, vedený Okresným úradom J., katastrálnym odborom, okres J., obec K. X. Y., katastrálne územie K. X. Y., vo výlučnom vlastníctve: O. V., X.. XX.XX.XXXX v podiele 1/1,

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

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 XX.XX.XXXX a o neplatnosť Záložnej zmluvy k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam zo dňa XX.XX.XXXX,

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.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia doručeným tunajšiemu súdu dňa 23.12.2020 domáhali, aby súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva, zriadeného na základe Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 27.09.2016 (ďalej len „záložná zmluva“) na zabezpečenie Zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX B. G. XX.XX.XXXX (ďalej len „zmluva o úvere“) uzatvorenej medzi žalobcami a pôvodným veriteľom Slovenskou sporiteľňou, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 (ďalej len „pôvodný veriteľ“) formou predaja na dražbu, 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.

2. Svoj návrh odôvodnili tým, že dňa 27.09.2016 uzatvorili s pôvodným veriteľom zmluvu o úvere vo výške 100.000 Eur, pričom už pred podpisom predmetnej zmluvy boli pôvodným veriteľom uvedení do omylu, a to napriek tomu, že ich na osobnom stretnutí ubezpečil, že predložená zmluvná dokumentácia je v súlade so zákonom a jej podpisom im nehrozí žiadny osobný ani finančný problém, a preto buď s predloženým textom zmluvy súhlasia a podpíšu ju, alebo im pôžička poskytnutá nebude. Vzhľadom na to, že sa žalobcovia dostali do zlej finančnej situácie, prestali svoj záväzok uhrádzať riadne a včas. Podľa tvrdení žalobcov ich zlá finančná situácia priamo súvisí s možným trestným činom podvodu, ktorého sa podľa ich názoru stali obeťami, o čom svedčí i upovedomenie o začatom trestnom stíhaní za obzvlášť závažný zločin podvodu, ktoré je prílohou návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Vzhľadom na túto skutočnosť, požiadali veriteľa o individuálny prístup a o možnosť uhrádzať splátku za úver vo výške okolo 50 Eur mesačne namiesto dojednaných 488,02 Eur. Veriteľ žiadosti žalobcov nevyhovel a ku dňu 13.06.2019 vyhlásil mimoriadnu splatnosť pohľadávky. Listami zo dňa 06.08.2020 oznámil veriteľ žalobcom začatie výkonu záložného práva, ktoré vzniklo na základe záložnej zmluvy zo dňa 27.09.2016. 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. Nakoľko dobrovoľná dražba je typická tým, že ju nesprievádza preventívna súdna kontrola, žiadajú žalobcovia súd o preskúmanie neprijateľných zmluvných podmienok upravených v zmluve o úvere keďže podľa nich sa v tejto konkrétnej právnej veci prejavuje právnické barbarstvo žalovaného voči žalobcom, a zmluva obsahuje množstvo zmluvných podmienok, ktoré sú neprijateľné. Vzhľadom na to, že súvisiaca záložná zmluva spĺňa iba zabezpečovací právny úkon k primárnemu právnemu úkonu, t.j. k zmluve o úvere, neplatnosťou primárneho úkonu, vzhľadom na neprijateľné zmluvné podmienky sa stáva absolútne neplatný aj zabezpečovací úkon. Žalobcovia ďalej žiadajú súd, aby posúdil klamlivé konanie úžernického žalovaného ako aj nezákonné konanie dražobcu a taktiež nekalé obchodné praktiky, ktoré sú zákonom zakázané. Podľa ich tvrdení je taktiež nepredstaviteľné, aby dražobník nezákonne prevádzal vlastnícke práva žalobcov na niekoho iného bez výslovného a preukázaného súhlasu žalobcov. Okrem toho, žalobcovia považujú začatie výkonu záložného práva bez predloženia potvrdenia o pravosti pohľadávky za absurdné.

3. Žalobcovia pripojili k návrhu na vydanie neodkladného opatrenia zmluvu o úvere, záložnú zmluvu, oznámenia o začatí výkonu záložného práva, výpisy listov vlastníctva upovedomenie o začatom trestnom stíhaní, žiadosť o predloženie dokladu o pravosti a splatnosti pohľadávky, žiadosť o individuálny prístup k úverovej zmluve, nesúhlas s dobrovoľnou dražbou, nesúhlas s ohodnotením predmetu dražby a nesúhlas so znaleckým posudkom, výzvy na umožnenie vykonania obhliadky a žiadosť o zápis poznámky podľa § 39 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z.

4. Výzvou zo dňa 30.12.2020 vyzval súd žalovaného, aby sa v lehote 10 dní vyjadril k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a zároveň, aby v tej istej lehote predložil súdu prehľad splácania úveru žalobcami s určením zostatku úveru, ktorý je nesplatený, ako aj preukázal splnenie podmienky vyplývajúcej z § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.

5. Dňa 14.01.2021 bolo súdu doručené vyjadrenie žalovaného, v ktorom uviedol, že podanie žalobcov považuje za zmätočné a pre jeho rozsiahlosť, neprehľadnosť a zmätočnosť nie sú zrejmé žiadne relevantné skutočnosti. Žalovaný predpokladá, že ide o podanie, ktoré je zverejňované spotrebiteľskými združeniami a na internete bežne dostupné, avšak predmetné podanie obsahuje prevažne len účelové tvrdenia bez právnej relevancie. Žalobcovia v podanom návrhu poukazujú na trestné konanie vo veci zločinu podvodu, pričom žalovaný nemá vedomosť o tom, že by sa voči nemu viedlo trestné konanie v danej veci, avšak prípadné podanie trestného oznámenia v súvislostiach, na ktoré poukazujú žalobcovia v návrhu, považuje žalovaný len za ďalšiu absurdnú snahu žalobcov o oddialenie výkonu záložného práva. Pokiaľ ide o neprijateľné zmluvné podmienky obsiahnuté v zmluve o úvere, na ktoré žalobcovia vo svojom podaní niekoľkokrát poukázali, tieto nie sú v podaní nijakým spôsobom bližšie špecifikované, a preto sa k uvedenej výhrade žalobcov týkajúcej sa neprijateľných zmluvných podmienok žalovaný nemôže relevantne vyjadriť. Uvedené tvrdenie preto nie je možné považovať za dostatočné, a preto by

naň súd nemal bez ďalšieho prihliadať. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcov, že k výkonu záložného práva je potrebný súhlas vlastníka nehnuteľnosti, tu žalovaný uvádza, že záložca ako vlastník je v zmysle § 151m ods. 4 zákona č. 40/1964 Z.z. povinný strpieť výkon záložného práva a poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva, pričom súhlas záložcu nie je potrebný. Žalovaný uvádza, že právny poriadok Slovenskej republiky ponúka tomu, kto má za to, že jeho vlastnícke právo bolo porušené celý rad prostriedkov právnej ochrany, vrátane žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Záložné právo predstavuje právny prostriedok zabezpečenia pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva. Ide teda o zákonom dovolený a najmä predpokladaný zabezpečovací inštitút. Žalovaný na podporu svojich tvrdení poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline č.k. 11Co/144/2019-171 zo dňa 17.07.2019, uznesenie Krajského súdu v Bratislave č.k. 4Cob/7/2019-108 zo dňa 31.01.2019, uznesenie Krajského súdu v Bratislave č.k. 6Co/101/2019-330 zo dňa 02.05.2019, uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 15CoCsp/13/2020 zo dňa 25.05.2020 a uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 11Co/13/2020-120 zo dňa 25.02.2020. K výzve súdu predložiť prehľad splácania úveru žalobcami s určením zostatku úveru, ktorý je nesplatený žalovaný uviedol, že na základe úverovej zmluvy pôvodný veriteľ poskytol dlžníkom úver vo výške 100.000,- Eur. V zmysle čl. I bod 1 úverovej zmluvy sa dlžníci zaviazali splácať poskytnutý úver spolu s dohodnutými úrokmi formou pravidelných mesačných splátok vo výške 488,02 Eur vždy k 20. dňu v mesiaci počnúc prvou splátkou splatnou ku dňu 20.11.2016 a s konečnou splatnosťou poslednej splátky dňa 20.09.2038. V zmysle čl. I bod 1 zmluvy o úvere sa žalobcovia zaviazali vykonávať úhrady poplatku za poistenie úveru vo výške 35,73 Eur mesačne. Dňa 24.03.2020 pôvodný veriteľ postúpil na žalovaného ako postupníka pohľadávku vyplývajúcu z úverovej zmluvy v celkovej výške 99.831,38 Eur, ktorá pozostáva z istiny vo výške 92.851,25 Eur, z riadneho úroku vo výške 3.480,56 Eur, poplatkov vo výške 24 Eur a z úroku z omeškania vo výške 3.475,57 Eur, pozostávajúceho zo zmluvného úroku z omeškania vo výške 138,32 Eur a zákonného úroku z omeškania vo výške 3.337,25 Eur. Po postúpení pohľadávky boli na úver vykonané čiastkové úhrady v celkovej výške 1.350 Eur, ktoré boli v plnej výške započítané na istinu pohľadávky. Žalovaný v prílohe zaslal súdu platobnú históriu. K výzve súdu preukázať splnenie podmienok podľa ustanovenia § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. žalovaný uviedol, že si uvedenú povinnosť ako navrhovateľ dražby splnil v rámci dokumentu - Návrh na vykonanie dražby a vyhlásenie navrhovateľa dražby. Z predmetného dokumentu je zrejmé, že boli splnené všetky podmienky, ktoré sú vyžadované ustanovením § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., a preto žiada súd, aby návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

6. Písomným podaním, doručeným tunajšiemu súdu dňa 14.01.2021 oznámili žalobcovia súdu, že dňa 07.01.2021 im bol doručený list od dražobníka, v ktorom boli informovaní o dočasnom upustení od dobrovoľnej dražby, ktorá mala byť konaná dňa 26.01.2021, a to na základe § 19 ods. 1 písm. a) zákona č. 527/2002 Z.z. Napriek vyššie uvedenému však trvajú na podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

7. Podľa § 324 ods. 1 zák. 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.

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

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

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

11. 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.

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

13. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20160701>>, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20160701>>, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

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

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

16. Podľa § 333 CSP, neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

17. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že cieľom neodkladného opatrenia je bezodkladne upraviť pomery účastníkov konania a to v prípadoch, keď účastník podávajúcí návrh na takéto rozhodnutie osvedčí naliehavosť potreby takéhoto postupu odrážajúcu nemožnosť vyčkať do konečného rozhodnutia vo veci samej alebo zabezpečovanie výkonu rozhodnutia.

18. 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 č. XXXXXXXXXXXX zo dňa XX.XX.XXXX.

19. 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.

20. Pred nariadením neodkladného opatrenia, ktorým sa strane sporu ukladá, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala, alebo aby niečo znášala, sa vychádza z vymedzenia uvedeného návrhu a skúma sa, či je dostatočne odôvodnený, skúmajú sa skutkové okolnosti vzťahujúce sa na rozsah navrhovaného opatrenia. Súd pri nariaďovaní neodkladného opatrenia musí vziať zreteľ na fakty, proporionalitu následku a príčiny jeho vzniku. Ďalej je potrebné zvažovať pozitívne a negatívne argumenty v kolízii stojacich záujmov za súčasnej minimalizácie zásahov do základných práv strán sporu.

21. Oboznámením so skutkovými tvrdeniami obsiahnutými v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uvedenými žalobcom a k návrhu priloženými listinnými dôkazmi súd dospel k záveru, že návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný.

22. Predmet dražby tvorí obydlie žalobcov, a preto ak by sa výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby ukázal v sporovom konaní ako neďôvodný, ujma spôsobená výkonom záložného práva by bola evidentná. Keďže žalovaný smeruje k výkonu záložného práva, neposkytnutím súdnej ochrany žalobcom formou neodkladného opatrenia by mohli byť títo zbavení súdnej kontroly nad právnym vzťahom, na základe ktorého sa vedie dražba nehnuteľností.

23. 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. Vlastnícke právo i právo na rešpektovanie obydlia sa bezprostredne dotýka základných práv a slobôd, pričom ochranu týchto práv zabezpečuje aj základný zákon štátu, a to Ústava SR v článku 20 a v článku 21. 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. Dobrovoľná dražba je proces bez obligatórnej preventívnej kontroly zmluvných podmienok. 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. 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. 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 obstáť (rozsudok SD-34/12). Výkon záložného práva sa nepochybne môže dotknúť obydlia žalobcu. 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 13.5.2008 sp.zn. 19009/2004). Súd tiež zohľadnil možné následky zásahov do práv strán sporu vyvolané nariadením neodkladného opatrenia. Na jednej strane žalobcovia by výkonom záložného práva stratili svoje obydlie ako aj vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, na druhej strane žalovanému ako dražobníkovi nevznikne žiadna nepríjemná ujma. 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 nepríjemne obmedzený na svojich právach vzhľadom na mieru a rozsah ohrozenia práv žalobcov.

24. Za stavu, že draženou vecou má byť obydlie záložcov a výsledkom dobrovoľnej dražby strata hlavného obydlia záložcov, a pritom pohľadávku bolo možné uspokojiť iným spôsobom, nevyvímajúc ani súdny proces s následnou exekúciou vrátane do úvahy prichádzajúcich splátok, musí dobrovoľná dražba predstavovať akési ultima ratio. Je totiž dôležité, že záložné právo až do úplného uspokojenia pohľadávky nezanikne, pohľadávka je krytá mimoriadne silným zabezpečovacím prostriedkom, narastá príslušenstvo pohľadávky, spravidla sankcie. Preto nie je v demokratickej spoločnosti nevyhnutné pripraviť záložcu o jeho obydlie, ak existujú iné možnosti uspokojenia pohľadávky. Je preto mimoriadne dôležité dôsledne vyhodnotiť pomery v každej individuálnej veci. V tomto smere môže mať pri naplnení princípu proporcionality význam aj otázka, či by primeraný časový priestor, prípadne povolenie splátok dostatočne nenaplnili zmysel a cieľ záložného práva a jeho zabezpečovacej funkcie. V súvislosti s proporcionalitou je tiež potrebné brať zreteľ na pomer výšky pohľadávky a hodnoty zálohu.

25. Nariadeným neodkladným opatrením nedôjde ani k nevyváženému zásahu do práv žalovaného. Predmetným neodkladným opatrením sa poskytuje ochrana iba dočasnou úpravou a to buď do právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým zruší uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia, ak žalobca nepodá žalobu do uplynutia sudom stanovenej 30-dňovej lehoty, alebo do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Vzhľadom na charakter dočasnosti je najdôležitejšie, aby jeho vykonaním nedošlo k založeniu nenávratného alebo neobnoviteľného stavu. Za tohto stavu nariadením neodkladného opatrenia nedôjde žiadnym spôsobom k narušeniu práv žalovaného, ktorý je naďalej záložným veriteľom, jeho právo sa nijako neoslabilo, a preto zásada primeranosti nariadeného neodkladného opatrenia je v danom prípade zachovaná. Potenciálne negatívne následky výkonu záložného práva značne prevažujú následky spojené s dočasným zákazom uloženým žalovanému v rozsahu zdržania sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

26. Je nespochybniteľné, že zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách je súčasťou právneho poriadku Slovenskej republiky. Súd zastáva názor, že záväzky je potrebné si plniť v zmysle dohodnutých zmluvných dojednaní, avšak za predpokladu, že tieto zmluvné dojednania sú súladné so zákonnými ustanoveniami týkajúcimi sa spotrebiteľského práva a sú tiež eurokonformné. Nariadením takéhoto neodkladného opatrenia sa neprejudikuje konečné rozhodnutie vo veci samej, avšak súd má za to, že za danej situácie je potrebné upraviť pomery účastníkov v snahe predísť prípadnému neoprávnenému

zhoršení pozície, ujme a následným ďalším súdnym sporom medzi stranami sporu, obzvlášť v situácii, keď jednou zo stranu sporu je spotrebiteľ. Preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia.

27. 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 súd uvádza, 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 súd návrh žalobcov v tejto časti zamietol.

28. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP. Vzhľadom na to, že žalobca mal vo veci plný úspech a súd nezistil žiadne dôvody pre použitie ustanovenia § 257 CSP, vznikol mu nárok na plnú náhradu trov konania voči žalovanému, o ktorej výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto uznesenia.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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).

Uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia je vykonateľné jeho doručením (§ 332 ods. 1 CSP).