

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 14C/76/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120441935
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 12. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Vallo
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2020:6120441935.1

Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica, v spore žalobcov 1/ S. Y., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom E. cesta XXXX/XX, 974 01 Banská Bystrica, a 2/ S. K., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom J. N. XX, 974 01 Banská Bystrica, proti žalovanému Q. Banka Slovensko, a.s. so sídlom Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a.**

Žalobcovia 1/ a 2/ **n e m a j ú** nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1/ a 2/ sa domáhajú návrhom, osobne podaným súdu dňa 10. 12. 2020, nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým súd uloží žalovanému povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou predaja na dražbe, priamym predajom akejkoľvek tretej osobe, predajom formou verejnej obchodnej súťaže, ako aj prenajatím nehnuteľnosti (ani jej časti) podľa: Zmluva o zriadenie záložného práva v prospech žalovaného 1/ na základe zmluvy o OTP refinanc úvere č. XXX/XXXX/XXSU zo dňa 09. 10. 2013 a zo Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnosti zo dňa 09. 10. 2013 na 1. Rodinný dom zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom, okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, v katastrálnom území H. so súp. č. XXXX, ktorý je postavený na parcele registra „C“ KN č. XXX/X, spoluvlastnícky podiel v pomere X/X vlastník žalobca 2/ a v pomere X/X vlastník žalobca X/, vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXXX je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, 2. pozemky zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedené Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom, okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, v katastrálnom území H. ako Zastavaná plocha a nádvorie s parc. č. XXX/X o výmere XXX m² a záhrada s parc. č. XXX/X o výmere 111m², spoluvlastnícky podiel v pomere 1/3 vlastník žalobca 2/ a v pomere 2/3 vlastník žalobca 1/, a to až do právoplatného ukončenia konania vo veci samej. Zároveň, aby súd uložil žalobcom povinnosť podať do 60 dní od právoplatnosti tohto uznesenia návrh na začatie konania vo veci samej - návrh na určenie neplatnosti zmluvy o OTP refinanc úvere č. XXX/XXXX/XXSU zo dňa 09. 10. 2013 a Zmluvy o zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 09. 10. 2013 uzavretej medzi žalobcami a žalovaným.

2. Podanie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zdôvodňujú žalobcovia 1/ a 2/ tým, že Zmluva o OTP refinanc úvere č. XXX/XXXX/XXSU zo dňa 09. 10. 2013 obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, keď v záhlaví zmluvy sa žalovaný odvoláva na Obchodný zákonník, čo je preukázateľne v rozpore so zákonom a klame tým žalobcov už v úvodnom texte zmluvy. Okrem toho, zmluva neobsahuje všetky náležitosti v súlade s Ústavou SR a zákonmi účinnými v čase podpisu zmluvy. Konanie žalovaného je poznačené nekalými obchodnými praktikami, žalobcovia boli pred podpisom zmluvy uvedení žalovaným do omylu. Zmluvu pripravili ako typovú zmluvu nemorálni právnicki veriteľa zámerne vo svoj prospech. Taktiež dlžné plnenia sú rozporné a neoprávnené, pričom žalovaný zatajuje pred žalobcami aj výšku reálnych vzájomných finančných plnení. Jeho informácie o finančných záväzkoch

žalobcov 1/ a 2/ voči nemu aj o vzájomných finančných plneniach sú preukázateľne zmätočné. Výkon záložného práva začal bez predloženia Potvrdenia o pravosti pohľadávky. Ako zabezpečovací právny úkon k primárnej úverovej zmluve je z dôvodu závislosti neplatná aj Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam. Spotrebiteľ ani nemôže splnomocniť inú osobu na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti, ktorú vlastní. Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je protiústavný, je nepredstaviteľné, aby dražobník nezákonne previedol vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu bez výslovného a preukázaného súhlasu žalobcov. Došlo by tak k neprimeranému zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život žalobcov, keďže v rodinnom dome bývajú aj rodinní príslušníci žalobcu. Žalobcovia so znaleckým posudkom na nehnuteľnosti, ako aj s ohodnotením nehnuteľností vyjadrili nesúhlas. Účelom neodkladného opatrenia je zachovať existujúci faktický a právny vzťah žalobcov k nehnuteľnosti, keď im bolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva a o dátume konania dražby dňa 11. 12. 2020. Žalovaný už aktívne uplatňuje pohľadávky plynúce z predmetnej úverovej zmluvy aj cez exekučné konania č. 302 EX XXX/XX na základe poverenia vydaného dňa 29. 07. 2020 a č. XXXEX XXX/XX na základe poverenia vydaného dňa 01. 10. 2020.

3. K návrhu pripojili žalobcovia 1/ a 2/ fotokópiu zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti L k ÚZ č. XXX/XXXX/XXSU z 09. 10. 2013, zmluvy o OTP refinanc úvere č. XXX/XXXX/XXSU z 09. 10. 2013, nesúhlasu s tzv. dobrovoľnou dražbou zo 04. 10. 2019, žiadosti o predloženie dokladu o Pravosti a splatnosti pohľadávky k tzv. dobrovoľnej dražbe a odpovede na žiadosť z 20. 04. 2017, výpis z listu vlastníctva pre k.ú. H. v obci G. G. č. XXXX a č. XXXX z 31. 12. 2019 a žiadosť o zápis poznámky z 09. 12. 2020.

4. Podľa § 325 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), môže súd nariadiť neodkladné opatrenie, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

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

6. Podľa § 326 CSP, (1) 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. (2) K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

7. 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.

8. Nariadiť neodkladné opatrenie je možné, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo, ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia (exekúcia) bol ohrozený, aj keď rozhodnutie zatiaľ nebolo vydané, ale prebieha konanie, v ktorom by mohlo byť vydané. Neodkladné opatrenie má charakter preventívneho riešenia vzťahu medzi účastníkmi konania a má miesto vtedy, ak je dôvodná obava, že jeho nenariadením by sa zhoršila pozícia navrhovateľa, alebo by vznikol priestor k tomu, aby bol vykonaný právny úkon, ktorý by vytvoril nezvratný právny stav, respektíve, ktorý by viedol k neodstrániteľným následkom. Vychádzajúc zo zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia je neodkladné opatrenie prípustné a opodstatnené vtedy, ak: a/ sa tvrdí a osvedčí existencia právneho vzťahu medzi účastníkmi konania, b/ tento právny vzťah si vyžaduje bezodkladnú úpravu alebo, ak je daná obava z ohrozenia exekúcie, c/ uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), d/ navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, e/ právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), a e/ sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 CSP <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/>>).

9. Súd má v konaní zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ1 k ÚZ č. 200/3006/13SU z 09. 10. 2013, ako aj pripojenými výpismi z listu vlastníctva č. XXXX a XXXX pre katastrálne

územie H. (aktualizovanými súdom ku dňu tohto rozhodnutia) osvedčené zriadenie záložného práva na zabezpečenie pohľadávky žalovaného zo Zmluvy o OTP refinanc úvere č. XXX/XXXX/XXSU uzavretej so žalobcom 1/ v zastúpení žalobcom 2/ dňa 09. 10. 2013 k nehnuteľnostiam popísaným v tomto návrhu žalobcov 1/ a 2/, ktoré sú v ich podielovom spoluvlastníctve, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu u žalobcu 1/ 2/3-iny a u žalobcu 2/ 1/3-iny. V Článku V bod 1 zmluvy o zriadení záložného práva sú ako spôsoby výkonu záložného práva uvedené predaj zálohu na dražbe, priamy predaj zálohu tretím osobám podľa výberu záložného veriteľa a predaj zálohu podľa osobitných zákonov. Záložný veriteľ má tiež oprávnenie okrem výkonu záložného práva, záloh prenajať nájomcovi alebo s nehnuteľnosťou iným spôsobom disponovať. Na výpisoch z listu vlastníctva č. XXXX a XXXX je zapísané oznámenie dražobníka Aukčná spoločnosť, s.r.o. o začatí výkone dobrovoľnej dražby č. XXX/XXXX zo dňa 03.11.2020 (prvá dražba dňa 11. 12. 2020) - navrhovateľ dražby OTP Banka Slovensko, a.s. Keďže v čase rozhodovania súdu o návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia (podaného len deň pred začatím dražby, pričom nejde podľa CSP o návrh, o ktorom je súd povinný rozhodnúť do 24 hodín), sa už dražba (resp. jej prvé kolo) uskutočnila, nie je daná potreba bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu z dôvodu nebezpečenstva ujmy hroziacej žalobcom 1/ a 2/. Ak by aj dražba bola neúspešná a mala by sa teda niekedy v budúcnosti opätovne konať, nie je žalobcami osvedčené začatie výkonu záložného práva žalovaným iným v zmluve uvedeným spôsobom, príp. disponovanie so založenými nehnuteľnosťami. Okrem toho, skutočností, pre ktoré by mala byť zmluva o OTP refinanc úvere zo dňa 09. 10. 2013 a tým aj zmluva o zriadení záložného práva ako nej závislá zmluva, neplatná - neprijateľné zmluvné podmienky, či nekalé obchodné praktiky žalovaného ako veriteľa, resp. konanie žalobcu 1/ v omyle, boli predmetom skúmania tunajším súdom v konaní sp. zn. 20Csp/60/2018, pričom žalobu žalobcu súd zamietol, v dôsledku čoho chýba tiež osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa poskytnúť neodkladná ochrana ako jednej zo základných náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle § 326 ods. 1 CSP.

10. Hoci v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 20Csp/60/2018 sa žalobca 1/ a v konaniach sp. zn. 18C/1/2020 a 13C/19/2020 aj spolu so žalobcom 2/ domáhali voči žalovanému nariadenia rovnakého neodkladného opatrenia (uloženie rovnakej povinnosti), nejde v danom prípade o prekážku právoplatne rozhodnutej veci (res iudicata), keďže sú tu aj iné skutkové okolnosti. Žalobcovia argumentujú tiež existenciou začatých exekučných konaní voči žalobcovi 1/ na návrh žalovaného z predmetnej úverovej zmluvy a novým termínom konania dobrovoľnej dražby.

11. Z týchto dôvodov súd návrh žalobcov 1/ a 2/ na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný zamietol (§ 328 ods. 1 CSP). Súd poznamenáva, že ochrana žalobcov 1/ a 2/ v prípade vydraženia predmetných nehnuteľností, je podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zabezpečená osobitným právom domáhať sa neplatnosti dražby, v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, ak tým boli žalobcovia dotknutí na svojich právach. Zároveň je tým zabezpečená aj ochrana záložného veriteľa, aby nedochádzalo k opakovanému mareniu výkonu dražby bez rozhodnutia o jej neplatnosti.

12. K námietke žalobcov 1/ a 2/ o protiústavnosti inštitútu dobrovoľnej dražby, súd poukazuje na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky č.k. PL. ÚS 23/2014 zo dňa 24. 09. 2014, v ktorom ústavný súd uviedol, že podstatou dobrovoľnej dražby v zmysle platnej právnej úpravy je dohoda vlastníka veci s dražobníkom o dražbe určitého predmetu. Vlastník veci môže poveriť inú osobu, aby dala pokyn na vydraženie veci, pričom Občiansky zákonník vychádza z toho, že samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na to sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dal súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom a právna úprava ukladá povinnosť strpieť výkon dobrovoľnej dražby nielen s takým záložným právom, ktoré vzniklo na základe zmluvy, ale aj s takým, ktoré vzniklo zo zákona. Záložný veriteľ je preto podľa názoru ústavného súdu oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby aj bez exekučného titulu priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku voči vlastníkovi veci. Vlastníkovi veci patrí na ochranu vlastníckeho práva žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Súd dodáva, že samotná existencia inštitútu ochrany obydľia nemôže byť prekážkou výkonu záložného práva za situácie, keď žalobcovia 1/ a 2/ dobrovoľne podpísali záložnú zmluvu a žalovaný ako záložný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva zákonom ustanoveným spôsobom alebo spôsobom určeným v zmluve.

13. O trovách konania rozhodol súd tak, že žalovanému napriek jeho úspechu v konaní nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1/ a 2/ nepriznal (§ 255 ods. 1 CSP), pretože mu v konaní žiadne trovy nevznikli, keďže návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ani toto rozhodnutie mu nebude doručované (§ 331 ods. 1 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu môže podať odvolanie strana sporu, v ktorej neprospech bolo uznesenie vydané, v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresný súd Banská Bystrica, v troch vyhotoveniach. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.