

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 14Csp/38/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120320193  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Vallo  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2020:6120320193.1

## Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica, v spore žalobkyne X. F., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom F. XX, XXX XX B. B., proti žalovaným 1/ Všeobecná úverová banka, a.s.; skrátený názov: VÚB, a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, a 2/ U9, a.s. so sídlom Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, o uloženie povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

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

II/ Žalobkyňa n e m á nárok na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa podanou žalobou (doručená súdu 22. 06. 2020) žiada súd, aby určil, že žalovaný 1/ je povinný zdržať sa výkonu záložného práva na nehnuteľnosti, a to bytu č. X na 1. poschodí v bytovom dome so súp. č. XXXX vo vchode č. XX, postavenom na pozemku parcely registra C č. XXXX, XXXX a XXXX, v podiele XXX/XXXXX, nachádzajúcom sa v katastrálnom území J., obec Banská Bystrica, evidovaný Katastrálnym úradom Banská Bystrica na LV č. XXXX. Zároveň sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým súd uloží žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o splátkovom úvere č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX zo dňa 07. 03. 2017 formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu do skončenia konania vo veci samej, ako aj povinnosti žalovanému 2/ zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby bytu č. 4, 1. poschodie, vchod č. XX, v bytovom dome so súp. č. XXXX, postavený na pozemku parcely registra C č. XXXX, XXXX a XXXX, v podiele XXX/XXXXX nachádzajúci sa v katastrálnom území J., obec Banská Bystrica, evidovaný Katastrálnym úradom Banská Bystrica na LV č. XXXX.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyňa zdôvodnila potrebou bezodkladne upraviť pomery, chrániť obydlie žalobkyne, keď žalovaný 1/ ako veriteľ zo zmluvy o splátkovom úvere č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX podpísanej ním a žalobkyňou dňa 07. 03. 2017, nepreukázal pravosť, sumu a splatnosť pohľadávky, a tým chýba dôvod na uplatnenie záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Žalobkyňa vznesla zároveň z opatrnosti námietku premlčania podľa § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka z dôvodu uplynutia dvojročnej premlčacej doby plynúcej od vyhlásenia úveru za mimoriadne splatný. Byt č. X v bytovom dome v katastrálnom území J. v Banskej Bystrici, v jej vlastníctve, je predmetom záložného práva podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 07. 03. 2017. Zriadenie záložného práva bolo dohodnuté v úverovej zmluve č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX, ktorej predmetom malo byť poskytnutie úveru žalobkyňi žalovaným 1/ vo výške 49 500 Eur. V deň podpisu zmluvy si uplatnil žalovaný 1/ spracovateľský poplatok z účtu spotrebiteľa. Žalobkyňa bola uvedená do omylu, spoliehala sa na dobromyseľnosť dodávateľa banky, na jeho čestný prístup, zo strany banky jej boli predložené na podpis predtlačené, formulárové, typové zmluvy bez možnosti ich pripomienkovať, pričom jej nebola poskytnutá odborná starostlivosť, čím žalovaný 1/ porušil ustanovenie § 3 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa. Zmluva o splátkovom úvere bola uzavretá

na základe nekalých praktík, v rozpore so smernicou Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993. V zmluve sú dojednané neprijateľné podmienky v rozpore s § 54 ods. 1, a § 53 ods. 4. Systém sankcií je v zmluve nastavený tak, že v prípade omeškania so splácaním je žalobca v nevýhodnom postavení ako slabšia zmluvná strana, čo zakladá hrubú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v jeho neprospech. S poukazom na ustanovenia § 37, 39, 43a, 49a, 52, 53, 54 Občiansky zákonník, ide o neplatné zmluvy a právne úkony. Žalovaný 1/ z dôvodu, že podľa neho nedošlo k úhrade celého dlhu, pristúpil k výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby na predmet zálohu, vyhlásil mimoriadnu splatnosť, o čom žalobkyňa nikdy neinformoval, ako ani o tom, že pristúpil k výkonu záložného práva. Žalobkyňa namietla nedoručenie znaleckého posudku, ktorý považuje za výrazne podhodnotený, vykonaný bez akejkoľvek obhliadky predmetného bytu. Dňa 04. 02. 2020 bolo vykonané prvé kolo dobrovoľnej dražby, ktoré bolo neúspešné. Dňa 02. 06. 2020 zaslal dražobník žalobkyni oznámenie, že dňa 13. 07. 2020 sa má konať opakované kolo dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti v jej výlučnom vlastníctve, už za zníženú cenu 57 750 Eur. Žalobkyňa má záujem nehnuteľnosť predať a uspokojiť tak nároky veriteľa, ale chce nehnuteľnosť predať za reálnu - trhovú cenu, ktorá sa v súčasnosti v meste Banská Bystrica pohybuje od 80 - 90 000 Eur. Podľa žalobkyne došlo k úmyselnému zmareniu kola dražby sledujúc zníženie hodnoty draženej nehnuteľnosti, čo je úmyselným poškodením veriteľa a aj vlastníka predmetnej nehnuteľnosti, a napĺňa znaky trestného činu poškodzovania veriteľa podľa Trestného zákona. Žalobkyňa poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, viaceré súdne rozhodnutia krajských, okresných súdov, nález Ústavného súdu ČR z 8. marca 2005, sp zn. Pl. ÚS 47/04, ako aj rozhodnutia Súdneho dvora EÚ týkajúce sa nekalých zmluvných podmienok a dobrovoľnej dražby. K návrhu pripojila žalobkyňa oznámenie o opakovanej dražbe z 02. 06. 2020, Notársku zápisnicu N XXXX/XXXX, Nz XXXX/XXXX, NCRIs XXXX/XXXX zo 04. 02. 2020 o osvedčení priebehu dražby 04. 02. 2020, plnomocenstvo z 22. 07. 2019, nesúhlas s tzv. dobrovoľnou dražbou z 01. 02. 2020, oznámenie o dražbe z 20. 12. 2019, Zmluvu o poskytnutí úveru na bývanie „Flexihypotéka na financovanie bývania“ reg. č.: XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX, Dodatok k úverovej zmluve číslo XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX zo 07. 03. 2017, Požiadavku na čerpanie úveru 1. čerpanie zo 07. 03. 2017, a zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX z 21. 02. 2017.

3. 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.

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

5. 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.

6. 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.

7. Podľa § 329 ods. 3 CSP, ak po vydaní uznesenia, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia dôjde k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, nezakladá právoplatné rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, prekážku rozhodnutej veci.

8. Súd má v konaní osvedčené uzavretie Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie „Flexihypotéka na financovanie bývania“ reg. č.: XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX dňa 21. 02. 2017 medzi žalobkyňou ako dlžníčkou a žalovaným 1/ v celkovej sume 49 500 Eur. Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX uzavretou medzi žalovaným 1/ ako záložným veriteľom a F.. A. K., bytom P. O. XXX/XX, F. dňa 21. 02. 2017 mal súd osvedčené zriadenie záložného práva na byt č. 4, 1. X., vchod č. XX, v bytovom dome na ulici F., súp. č. XXXX, na parcele C KN č. XXXX, súp. č. XXXX na parc. C KN č. XXXX, súp. č. XXXX na parc. C KN č. XXXX v spoluvlastníckom podiele 1/1, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach

domu XXX/XXXXX, nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX v katastrálnom území J., na zabezpečenie pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o financovaní bývania uzavretej medzi záložným veriteľom a žalobkyňou dňa 21. 02. 2017 (článok I a II). Predmetný byt č. X vo vlastníctve žalobkyne je predmetom dobrovoľnej dražby, vykonávanej na základe návrhu žalovaného 1/ žalovaným 2/ ako dražobníkom (pôvodné obchodné meno Dražobná spoločnosť, a.s.), ktorej 2. kolo (po neúspešnosti 1. kola konaného 04. 02. 2020) je naplánované na 13. 07. 2020 (oznámenie o opakovanej dražbe z 20. 11. 2019 a 02. 06. 2020, Notárka zápisnica N 1343/2019, Nz 3471/2020, NCRIs 3650/2020 zo 04. 02. 2020, námietky vlastníka predmetu dražby tvoriace jej súčasť). Jednou zo zákonných náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle § 326 ods. 1 CSP, je aj hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť predbežná ochrana, ktoré sa skúma aj vo vzťahu ku konaniu, ktoré má prebehnúť na poskytnutie ochrany tomuto nároku vo veci samej. Žalobkyňa vytyka zmluve o poskytnutí úveru č.: XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX z 21. 02. 2017 (uvádza dátum uzavretia zmluvy 07. 03. 2017) existenciu neprijateľných zmluvných podmienok a nekálých obchodných praktík, ktoré však bližšie nevymedzuje, len odkazuje na ustanovenia Občianskeho zákonníka, v rozpore s ktorými sú dojednané, viaceré rozhodnutia všeobecných súdov a Súdneho dvora EÚ týkajúce sa nekálých zmluvných podmienok a dobrovoľnej dražby, a tiež len všeobecne poukazuje na nevýhodnosť systému sankcií za omeškanie žalobcu so splácaním nastaveného zmluvou, bez konkrétneho prepojenia na danú zmluvu o úvere. Pohľadávka žalovaného 1/ z danej zmluvy o úvere nie je, vzhľadom na dátum uzavretia zmluvy a dátum konania prvého kola dobrovoľnej dražby, vymáhaná ako premlčaná v trojročnej premlčacej lehote v zmysle § 101 Občianskeho zákonníka (nie dvojročnej, ako uvádza žalobkyňa, ktorá sa použije v prípade nároku na náhradu škody). Žalobkyňa nevyvracia existenciu pohľadávky žalovaného 1/ z danej zmluvy voči nej, keď v návrhu uvádza, že je ochotná dlhy uhradiť, avšak predajom bytu za vyššiu, aktuálnu trhovú hodnotu daného bytu, než bola určená zn. posudkom a než je stanovené najnižšie podanie podľa oznámenia o opakovanej dražbe. Z toho oznámenia (z 02. 06. 2020) vyplýva súdu aj to, že medzi vlastníkom predmetu dražby, t.j. daného bytu č. 4, ako prenajímateľom na jednej strane a nájomcom na strane druhej, bola dňa 01. 02. 2018 uzatvorená nájomná zmluva na dobu neurčitú. Z týchto skutočností (ochota žalobkyne byt predať a jeho prenajímanie inej osobe) má súd za to, že žalobkyňa v danom byte nebýva, hoci má v ňom evidovaný trvalý pobyt (lustrácia v Registri obyvateľov), nie je tak naplnená ani podmienka existencie potreby bezodkladnej úpravy pomery žalobkyne navrhovaným neodkladným opatrením z dôvodu jej obavy zo straty bývania. Námietky žalobkyne súvisiace s priebehom dobrovoľnej dražby (nedoručenie zn. posudku, výrazné podhodnotenie ceny bytu v ňom stanovenej, nepreukázanie pravosti a splatnosti pohľadávky žalovaného 1/) taktiež podľa súdu neosvedčujú dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana vo vzťahu ku konaniu vo veci samej (uloženie povinnosti žalovanému 1/ zdržať sa výkonu záložného práva). Súd poznamenáva, že ochrana žalobcu v prípade vydraženia predmetných vydražených 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 bol žalobca dotknutý na svojich právach. Z týchto dôvodov súd návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný zamietol (§ 328 ods. 1 CSP).

9. Hoci lustráciou v súdnych registroch súd zistil, že žalobkyňa sa v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 13C/15/2020 domáhala nariadenia neodkladného opatrenia s rovnakým obsahom ako v tomto konaní 14Csp/38/2020 (uloženie žalovanému 1/ povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o splátkovom úvere č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX zo dňa 07. 03. 2017 formou dobrovoľnej dražby predmetnej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu do skončenia konania vo veci samej, a žalovanému 2/ povinnosti zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby tejto nehnuteľnosti), a vo veci samej tiež žiadala rozhodnúť určením povinnosti žalovanému 1/ zdržať sa výkonu záložného práva na danej nehnuteľnosti, nezakladá rozhodnutie súdu o tomto návrhu, ktorý bol právoplatne zamietnutý (uznesenie č.k.: XXC/XX/XXXX-XX zo 04. 03. 2020, právoplatné 05. 05. 2020), prekážku rozhodnutej veci (§ 329 ods. 3 CSP). Právoplatné uznesenie o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia by zakladalo prekážku rozhodnutej veci pre nový návrh, ktorým by sa navrhovateľ z rovnakých právnych aj skutkových dôvodov a za nezmenenej skutkovej situácie opakovane domáhal nariadenia neodkladného opatrenia s totožným obsahom. V danom prípade, v odôvodnení návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v konaní sp.zn. 13C/15/2020 neboli žalobkyňou uvádzané všetky v návrhu v konaní sp. zn. 14Csp/38/2020 obsiahnuté dôvody, v dôsledku čoho nebolo možné hovoriť o totožnosti predmetu konania.

10. O trovách konania rozhodol súd tak, že žalobkyňa nemá nárok na náhradu trov konania, keďže bola v konaní neúspešná (§ 255 ods. 1 CSP), a žalovaným 1/ a 2/ nebol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ešte doručovaný.

**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.