

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 17C/6/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8724200427
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Markéta Marečková
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2024:8724200427.1

Uznesenie

Okresný súd Poprad v právnej veci žalobcov: 1./ A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXX/XX, XXX XX D. E. a 2./ F. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXX/XX, XXX XX D. E., obaja právne zastúpení: Advokátska kancelária PIATNIK, s.r.o., so sídlom Vysoká 425/71, 054 01 Levoča, IČO: 54 915 627 proti žalovaným: 1./ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 a 2./ LIQID s.r.o., so sídlom Kalvínske námestie 126/2, 934 01 Levice, IČO: 54 327 504, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. U k l a d á žalovaným v 1./ a 2./ rade, aby sa zdržali výkonu záložného práva podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok pod V-1994/2013 k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX na Okresnom úrade odbor katastrálny Poprad v k. ú. D. E., a to:
- rodinnému domu bez súpisného čísla nachádzajúcemu sa na pozemku parcela reg. KN-C parc. číslo 1097/36
- pozemkom parcely registra KN-C parc. číslo 1097/23 o výmere 472 m² – zastavané plochy a nádvorcia, parc. číslo 1097/36 o výmere 170 m² – zastavané plochy a nádvorcia,
a to odo dňa doručenia uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia do 02.08.2024.

II. V prevyšujúcej časti súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.

III. P r i z n á v a žalobcom v 1./ a 2./ rade právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd po právoplatnosti tohto uznesenia.

odôvodnenie:

1. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia v 1./ a 2./ rade žiadali, aby súd prikázal žalovaným v 1./ a 2./ rade zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam a to : rozostavaný dom bez súpisného čísla postavený na pozemku KN-C parc. číslo 1097/36, vrátane pozemkov KN-C parc. číslo 1097/23 o výmere 472 m² zastavané plochy a nádvorcia a KN-C parc. číslo 1097/36 o výmere 170 m² zastavané plochy a nádvorcia, to všetko zapísané na LV č. XXXX vedenom pre obec a k.ú. D. E. na Okresnom úrade odbor katastrálny Poprad, a to po dobu 12 mesiacov odo dňa doručenia uznesenia. Návrh odôvodnil tým, že žalobcovia v 1./ a 2./ rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti a to: rozostavaný dom bez súpisného čísla postavený na pozemku KN-C parc. číslo 1097/36, vrátane pozemkov KNC parc. číslo 1097/23 o výmere 472 m² - zastavané plochy a nádvorcia a KN-C parc. číslo 1097/36 o výmere 170 m² - zastavané plochy a nádvorcia, to všetko zapísané na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre obec a k.ú. D. E. na Okresnom úrade odbor katastrálny Poprad. K nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech žalovaného v 1./ rade a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok pod V-1894/2013. Žalovaný v 1./ rade ako záložný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ktorej vykonaním poveril žalovaného v 2./ rade. Uvedená skutočnosť vyplýva z poznámky zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX. Žalovaný v 2./ rade vo výzve na sprístupnenie predmetu dražby znalcomi za účelom jeho ohodnotenia zo dňa 06.07.2023 vyzval žalobcov v 1./ a 2./ rade, aby sprístupnili predmetné nehnuteľnosti za účelom ich ohliadky znalcom dňa 28.07.2023

o 09:30 hod. Žalobcovia v 1./ a 2./ rade si splnili svoju zákonnú povinnosť v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a sprístupnili znalcomi G. G. H. predmetnú nehnuteľnosť pre účely vypracovania znaleckého posudku č. 52/2023. Znalec G. G. H. v znaleckom posudku č. 52/2023 zo dňa 21.08.2023 zistil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vo výške 122.000,- Eur. Žalobcovia zároveň dňa 11.08.2023 objednali za účelom nezávislého ohodnotenia predmetných nehnuteľností, vypracovanie znaleckého posudku č. 42/2023 zo dňa 30.08.2023 u znalkyne G. A. I. ktorá stanovila všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 258.000,- Eur. Z porovnania oboch vyššie uvedených posudkov vyplýva, že rozdiel v stanovení hodnoty nehnuteľností činí sumu až 136.000,- Eur. Inými slovami cena určená znalcom G. G. H. predstavuje len 52% z hodnoty nehnuteľností stanovenej G. A. I., čo je značná disproporcja. Keď bol žalobcom dňa 12.10.2023 od žalovaného v 2./ rade doručený znalecký posudok č. 52/2023 zo dňa 21.08.2023 vypracovaný G. H., zaslali dňa 25.10.2023 žiadosť o vypracovanie nových znaleckých posudkov zo dňa 25.10.2023, v ktorej poukázali na nesprávne ohodnotenie nehnuteľností a požiadali žalovaného v 2./ rade v súlade s § 12 ods. 5 zák. č. 527/2002 Z. z. o vyhotovenie nových znaleckých posudkov. Dňa 03.11.2023 bola žalobcom doručená od žalovaného v 2./ rade výzva na sprístupnenie predmetu dražby znalcomi za účelom revízneho ohodnotenia zo dňa 31.10.2023, v ktorej ich vyzval na sprístupnenie nehnuteľností dňa 24.11.2023 o 15:30 hod. Žalobcovia opätovne vyhovelí výzve žalovaného v 2./ rade a v uvedený deň umožnili novému znalcomi G. J. K. vykonať obhliadku nehnuteľností. Žalovaný v 2./ rade následne dňa 12.01.2024 doručil žalobcom znalecký posudok č. 199/2023 zo dňa 27.12.2023 vypracovaný znalcom G. J. K., ktorý určil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 116.000,- Eur. Z porovnania znaleckého posudku č. 42/2023 zo dňa 30.08.2023 vypracovaného G. A. I. a znaleckého posudku č. 199/2023 zo dňa 27.12.2023 vypracovaného G. J. K. vyplýva, že rozdiel v stanovení hodnoty nehnuteľností činí sumu až 142.000,- Eur. Inými slovami cena určená znalcom G. J. K. predstavuje len 44% z hodnoty nehnuteľností stanovenej G. A. I., čo je opätovne značná disproporcja. Žalobcovia v 1./ a 2./ rade z vyššie uvedeného dôvodu žalovanému v 2./ rade opätovne zaslali žiadosť o vypracovanie nových znaleckých posudkov zo dňa 16.01.2024, avšak žalovaný v 2./ rade predmetnú žiadosť ignoroval a v oznámení o dobrovoľnej dražbe č. 20/2023 zo dňa 19.01.2024 im oznámil, že dňa 20.02.2024 o 14:00 hod. sa bude na Notárskom úrade L. E. K., so sídlom Nám. sv. Egídia 29/69, Poprad konať dražba. Vydanie neodkladného opatrenia žalobcovia v 1./ a 2./ rade odôvodňujú existenciou dôvodnej obavy, že žalovaný v 1./ rade zrealizuje prostredníctvom žalovaného v 2./ rade výkon záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam, na základe čoho dôjde k ich vydraženiu v dobrovoľnej dražbe v prospech tretej osoby za neprímerane nízku cenu. Potreba vydania neodkladného opatrenia je o to viac naliehavejšia s poukazom na skutočnosť, že dňa 20.02.2024 o 14:00 hod. sa bude na Notárskom úrade L. E. K., so sídlom Nám. sv. Egídia 29/69, Poprad konať dražba. Na strane žalobcov teda existuje dôvodná potreba neodkladnej úpravy pomerov nakoľko v prípade ak by sa uskutočnila dobrovoľná dražba, predmetom ktorej budú vyššie uvedené nehnuteľnosti a najnižšie podanie a opis nehnuteľnosti bude totožné s cenou uvedenou v znaleckom posudku vypracovanom G. H. a v oznámení o dobrovoľnej dražbe, môže dôjsť k vydraženiu draženej nehnuteľností za sumu podstatne nižšiu ako je jej reálna hodnota a tým by došlo k porušeniu práv a právom chránených záujmov dlžníka a vlastníka nehnuteľnosti. Ak by sa dražba zrealizovala za najnižšie podanie, došlo by k vzniku škody až vo výške 136.000,- Eur. Zároveň hrozí, že dôjde aj k podstatnému sťaženiu výkonu budúceho súdneho rozhodnutia, resp. by mohlo dôjsť k ťažko odstrániteľnej ujme. Vydanie neodkladného opatrenia nebude pre žalovaného v 1./ rade predstavovať neprímeraný zásah do jeho práv, bude mať len za následok zdržanie sa výkonu záložného práva a to po dobu 12 mesiacov, v rámci ktorej žalobcovia plánujú zrealizovať predaj nehnuteľností za čo najvyššiu cenu a uspokojiť z ich predaja všetky pohľadávky svojich veriteľov, vrátane pohľadávky žalovaného v 1./ rade. Žalobcovia majú za to, že doba 12 mesiacov je adekvátnou dobou na zrealizovanie predaja predmetných nehnuteľností, pričom žalovaným v 1./ a 2./ rade odkladom výkonu záložného práva po uvedenú dobu v žiadnom prípade nevznikne ujma, ktorú by v budúcnosti nebolo už možné napraviť resp. odstrániť, keďže založené nehnuteľnosti nestratia na hodnote do takej miery, že by bolo ohrozené uspokojenie pohľadávky žalovaného v 1./ rade. Práve naopak, žalobcovia majú sami záujem na úplnom uspokojení všetkých oprávnených pohľadávok žalovaného v 1./ rade. Na strane druhej, pokiaľ by súd neodkladné opatrenie nevydal, žalobcom by mohla vzniknúť ťažko napravitelná ujma spočívajúca aj v definitívnej strate vlastníckeho práva k domu a teda v strate ich obydlija. Je nepochybné, že základné ľudské právo žalobcov na obydlie v zmysle čl. 8 Dohovoru musí zo strany štátnych orgánov požívať väčšiu právnu ochranu, ako právo žalovaného v 1./ rade na uspokojenie jeho pohľadávky zabezpečené záložným právom.

2. Z listu vlastníctva č. XXXX vedeného na Okresnom úrade odbor katastrálny Poprad súd zistil, že žalobcovia v 1./ a 2./ rade sú zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností v k. ú. D. E. – pozemkov parcely registra C parc. číslo 1097/23 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 472 m², parc. číslo 1097/36 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 170 m². V časti C sú uvedené farchy pod poradovým číslom 2 uvedené: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok podľa V 1894/2013, vklad povolený dňa 16.5.2013.

3. Žalobcovia v 1./ a 2./ rade v konaní predložili výzvu na sprístupnenie predmetu dražby zo dňa 06.07.2023, žiadosť o vypracovanie nových znaleckých posudkov zo dňa 25.10.2023, výzva na sprístupnenie predmetu dražby zo dňa 31.10.2023, zaslanie znaleckého posudku zo dňa 11.01.2024, žiadosť o vypracovanie nových znaleckých posudkov zo dňa 16.01.2024.

4. Z oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. 20/2023 vyplýva dátum konania dražby dňa 20.02.2024 na Notárskom úrade JUDr. Tomáš Petro.

5. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX znalca Ing. Igora Klačka vyplýva cena sporných nehnuteľností 122.000,- Eur.

6. Zo znaleckého posudku č. 42/2023 znalca G. A. I. vyplýva cena sporných nehnuteľností 258.000,- Eur.

7. Zo spisu Okresného súdu Poprad sp. zn. 21C/19/2019 súd zistil, že predmetom konania bolo určenie hodnoty nehnuteľnosti. Strany sporu boli žalobcovia v 1./ rade A. B., žalobkyňa v 2./ rade F. B., žalovaný v 1./ rade Prvá stavebná sporiteľňa a.s. a žalovaný v 2./ rade Dom Dražieb s.r.o., konanie bolo zastavené uznesením zo dňa 02.07.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.08.2021. V konaní bolo nariadené neodkladné opatrenie uznesením zo dňa 13.05.2019, ktorým súd prikázal žalovaným v 1./ a 2./ rade zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX vedenom pre obec a k. ú. D. E. na Okresnom úrade Poprad, odbor katastrálny a to: rozostavaný dom bez súp. č. postavený na pozemku C-KN parc. číslo 1097/36, vrátane pozemkov C-KN parc. č. 1097/23 o výmere 472 m² zastavané plochy a nádvoria a C-KN parc. číslo 1097/36 o výmere 170 m² zastavané plochy a nádvoria a to všetko až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Poprad sp. zn. 21C/19/2019.

8. Zo spisu Okresného súdu Poprad sp. zn. 18C/11/2017 súd zistil, že predmetom konania bolo určenie hodnoty nehnuteľnosti s príslušenstvom. Strany sporu boli žalobca v 1./ rade Peter Zachary, žalobca v 2./ rade A. B., žalovaný v 1./ rade Prvá stavebná sporiteľňa a.s. a žalovaný v 2./ rade Dom Dražieb s.r.o., žaloba bola zamietnutá rozsudkom zo dňa 15.11.2019, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 11.11.2020. V konaní bolo nariadené neodkladné opatrenie zo dňa 25.05.2017, ktorým súd prikázal žalovanému v 1./ a 2./ rade zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam a to: rodinný dom súp. č. XXX postavený na pozemku C-KN parc. č. 262/4, vrátane pozemku C-KN parc. č. 262/4 o výmere 417 m² zastavané plochy a nádvoria, to všetko zapísané na LV č. XXX vedenom pre obec a k. ú. D. E. na Okresnom úrade Poprad, odbor katastrálny až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Poprad č.k. 18C/11/2017.

9. Zo spisu Okresného súdu Poprad sp. zn. 13C/6/2017 súd zistil, že bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia uznesením zo dňa 14.03.2017. Strany sporu boli žalobca v 1./ rade Peter Zachary, žalobca v 2./ rade A. B., žalovaný v 1./ rade Prvá stavebná sporiteľňa a.s. a žalovaný v 2./ rade Dom Dražieb s.r.o.

10. Zo spisu Okresného súdu Poprad sp. zn. 18C/6/2017 súd zistil, že bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Strany sporu boli žalobcovia v 1./ rade A. B., žalobkyňa v 2./ rade F. B., žalovaný v 1./ rade Prvá stavebná sporiteľňa a.s. a žalovaný v 2./ rade Dom Dražieb s.r.o., Návrh na nariadenie odkladného opatrenia bol zamietnutý uznesením zo dňa 05.04.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.04.2017.

11. Zo spisu Okresného súdu Poprad sp. zn. 8C/21/2017 súd zistil, že predmetom konania bolo určenie hodnoty nehnuteľnosti. Strany sporu boli žalobcovia v 1./ rade A. B., žalobkyňa v 2./ rade F. B., žalovaný v 1./ rade Prvá stavebná sporiteľňa a.s. a žalovaný v 2./ rade Dom Dražieb s.r.o., v konaní bol vyhlásený

rozsudok dňa 01.06.2018, ktorým súd určil, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti, a to: rozostavaný dom bez súp. čísla postavený na pozemku C-KN parc. číslo 1097/36, vrátane pozemkov C-KN parc. č. 1097/23 o výmere 472 m² zastavané plochy a nádvoria a C-KN parc. číslo 1097/36 o výmere 170 m², zastavané plochy a nádvoria, to všetko zapísané na LV č. XXXX vedenom pre obec a k. ú. Spišská Teplica na Okresnom úrade Poprad, odbor katastrálny je vo výške 168.000,- Eur. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 27.07.2018, v konaní bolo nariadené neodkladné opatrenie uznesením zo dňa 09.05.2017, ktorým súd prikázal žalovaným v 1./ a 2./ rade zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre obec a k. ú. D. E. na Okresnom úrade Poprad, odbor katastrálny a to: rozostavaný dom bez súp. číslo postavený na pozemku C-KN parc. číslo 1097/36, vrátane pozemkov C-KN parc. číslo 1097/23 o výmere 472 m² zastavané plochy a nádvoria a C-KN parc. číslo 1097/36 o výmere 170 m² zastavané plochy a nádvoria, to všetko až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej Okresným súdom Poprad sp. zn. 8C/21/2017.

12. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

13. Podľa § 324 ods. 3 Civilného sporového poriadku, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

15. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) Civilného sporového poriadku, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

16. Podľa § 329 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

17. Podľa § 333 Civilného sporového poriadku, neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

18. Podľa § 334 Civilného sporového poriadku, súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

19. Pred nariadením neodkladného opatrenia, ktorým sa strane ukladá, aby sa niečoho zdržala, sa vychádza z vymedzenia uvedeného návrhu a skúma sa, či je dostatočne odôvodnený a ďalej sa skúmajú skutkové okolnosti vzťahujúce sa na rozsah navrhovaného opatrenia.

20. V rámci konania o nariadenie neodkladného opatrenia je rozsah „dokazovania“ (osvedčovanie) podstatne zúžený. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodovanie o návrhu na neodkladné opatrenie. Výsledkom takéhoto postupu je to, že osvedčované skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia pravdepodobné (uznesenie Najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo 104/2010, 2Cdo 105/2010).

21. Pri nariaďovaní neodkladného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení, a to z dôvodu, že nariadenie neodkladného opatrenia má dočasný charakter. Z toho dôvodu nie je síce potrebné zisťovať všetky tie skutočnosti, ktoré má mať súd zistené pred vydaním konečného rozhodnutia (vo veci samej), ale musia byť osvedčené okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto dočasné opatrenie. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia sa posudzuje tak podľa obsahu návrhu, pripojených listín a skutkových okolností z nich vyplývajúcich, ale aj dôvodnosti návrhu z hľadiska právneho posúdenia veci. Účelom neodkladného opatrenia je totiž rýchle a pružné riešenie tej situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2MCdo 3/2010).

22. Cieľom neodkladného opatrenia je zabezpečenie potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ak žalobca je vecne legitimovaný subjekt na podanie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a žalobca osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov.

23. Z vykonaného dokazovania pripojenými listinami súd mal preukázanú potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán. Potreba bezodkladnej úpravy práv je odôvodnená hrozbou zmeny osoby vlastníka predmetných nehnuteľností zapísanej na liste vlastníctva, pričom hrozba zmeny osoby vlastníka vyplýva z bezprostrednej hrozby dražby predmetných nehnuteľností. V konaní je osvedčená vecná legitimácia žalobcov v 1./ a 2./ rade na podanie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a žalobcovia v 1./ a 2./ rade jednoznačne osvedčili potrebu bezodkladnej úpravy pomerov. Súd nemá pochybnosti o potrebe dočasnej úpravy pomerov, ktorá je odôvodnená aj právom na ochranu obydlia dotknutých osôb. Neodkladné opatrenie je primerané a nezasiahne do práv iných strán sporu nad nevyhnutnú mieru, avšak nie v časovom rozsahu v zmysle návrhu 12 mesiacov, ale na čas 6 mesiacov, ktorý súd považuje za primeraný.

24. Z obsahu spisu je zrejmé, že žalobcovia v 1./ a 2./ rade sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhajú, aby žalovaným v 1./ a 2./ rade bola uložená povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva podľa záložnej zmluvy, pričom poukazujú na to, že výkonom záložného práva by došlo k neprimeranému zásahu do práva na spravodlivý priebeh konania pred realizáciou dražby a k zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život žalobcov v 1./ a 2./ rade a k porušeniu čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

25. Súd poukazuje i na rozsudok Súdneho dvora zo dňa 10. septembra 2014 vo veci C 34/13 A. H. proti SMART Capital, a.s. podľa článkov 60 až 67 ktorého:

„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 8Co/30/2017 7 konaním o mimosúdnom výkone záložného práva, o ktorý ide vo veci samej, je nehnuteľnosť určená na bývanie spotrebiteľa a jeho rodiny. (63) Strata rodinného obydlia 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 A. a F. M., EU:C:2014:1388, bod 11). (64) V tejto súvislosti Európsky súd pre ľudské práva rozhodol, že strata bývania je jedným z najväznejších 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 (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 obydlia 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.“

26. Z ustanovenia § 326 ods. 1 Civilného sporového poriadku vyplývajú dve kumulatívne podmienky za súčasného osvedčenia, resp. splnenia ktorých je možné vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Prvou podmienkou je osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a druhou podmienkou je odôvodnenie potreby neodkladnej úpravy pomerov. Pod pojmom neodkladná úprava pomerov medzi stranami je pritom potrebné rozumieť prípad, kedy existuje dôvodná potreba dočasne regulovať isté právne vzťahy medzi stranami, pretože hrozí vznik reálnej ujmy, resp. jej zväčšovanie.

27. Vzhľadom na to, že zo správania žalovaných je zrejmé, že začali realizovať výkon záložného práva predajom obydlija žalobcov na dražbe, je aj podľa názoru súdu daná potreba neodkladnej úpravy pomerov, a teda aj dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia. Preto boli splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia. Intenzita týchto zásahov je osvedčená do tej miery, že proporcionalita zásahu medzi základnými právami strán pri jeho nariadení bola dodržaná.

28. Súd má ale za to, že doba jedného roka na trvanie neodkladného opatrenia už nie je primeraná povahe veci i okolnostiam prípadu, a že ide o neprimerane dlhú dobu s poukazom na skôr prebiehajúce konania vedené na Okresnom súde Poprad uvedené v bodoch 7. – 11. odôvodnenia, počas ktorej môžu uspokojiť z predaja nehnuteľnosti žalovaní v 1./ a 2./ rade veriteľov. Súd je názoru, že primeraná doba je 6 mesiacov počas ktorej majú žalobcovia v 1./ a 2./ rade dostatočný časový priestor na riešenie veci. Súd má zohľadniť proporcionalitu záujmov oboch strán sporu. V prevyšujúcej časti ohľadne doby trvania neodkladného opatrenia súd návrh zamietol.

29. Na základe uvedených skutočností súd rozhodol tak, ako je uvedené v enunciiate uznesenia.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia uznesenia na tunajšom súde.

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).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.