

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 16Csp/15/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1318201807
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Fekete
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2019:1318201807.3

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III, v právnej veci o zaplatenie 59 151,33 eura s príslušenstvom žalobcu: OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31 318 916, so sídlom Štúrova 5, Bratislava, proti žalovanému: Y. F., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom X. XXXX/XX, G. Z., zastúpeného Advokátska kancelária KUHAJDA, s. r. o., IČO: 47 232 773, so sídlom Karadžičova 47, Bratislava, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 12.09.2019 takto

rozhodol:

I. Súd nariaďuje neodkladné opatrenie v nasledovnom znení:

„Žalobca je povinný zdržať sa všetkých úkonov smerujúcich k začatiu a vykonaniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve žalobcu, zapísaných na LV č. XXXX vedeného Okresným úradom Senec, pre okres Senec, obec Dunajská Lužná, katastrálne územie Nové Košariská ako:
- rodinný dom so súp. č. XXXX, postavený na parcele. reg. „C“, č. XXXX/XXX, o výmere 95 m²-zastavaná plocha a nádvorie;
- parcela reg. „C“ č. XXXX/XX o výmere 416 m² - ostatná plocha a
- parcela reg. „C“ č. XXXX/XXX o výmere 95 m² - zastavaná plocha a nádvorie, a to až do právoplatného skončenia konania o veci samej.“

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 12.03.2018 sa žalobca voči žalovanému domáhal zaplatenia istiny v sume 59 151,33 eura, úroku v sume 18 673,41 eura ku dňu 23.02.2018, úroku z omeškania v sume 5 752,42 eura ku ňu 23.02.2018, úroku vo výške 9,3 % ročne zo sumy 59 151,33 eura od 24.02.2018 do zaplatenia a úroku z omeškania vo výške 3 % ročne zo sumy 59 151,33 eura od 24.02.2018 do zaplatenia.

2. Žalobca po skutkovej stránke žalobu odôvodnil tým, že so žalovaným ako dlžníkom uzatvoril dňa 28.02.2008 zmluvu o špecifickom spotrebnom úvere pre obyvateľstvo zabezpečenom nehnuteľnosťou č. XXX/XXXX/XXSÚ v znení dodatku č. 1 zo dňa XX.XX.XXXX (ďalej už len „zmluva o úvere“), v zmysle ktorej žalobca ako veriteľ poskytol v prospech žalovaného ako dlžníka spotrebný úver v sume 86 304,19 eura (= 2 600 000,- Sk), ktorý sa žalovaný zaviazal vrátiť spolu s úrokmi, príslušenstvom a poplatkami. Žalobca poskytol úver s pohyblivou úrokovou sadzbou 5,45 % ročne a pre prípad omeškania si strany sporu dohodli aj úrok z omeškania vo výške 8 % ročne. Končená splatnosť úveru bola dohodnutá na 10.04.2028, splátky boli splatné vždy k 10. dňu v mesiaci po 764,46 eura. Pohľadávka žalobcu bola zabezpečená zriadením záložného práva na nehnuteľnosti, rodinný dom s pozemkami, zapísaný na LV XXXX., k.ú. Nové Košariská, vo vlastníctve žalovaného, pričom toto záložné právo je zapísané pod V XXXX/XXXX dňa 10.03.2008. Žalobca uviedol, že predmetná nehnuteľnosť nebola ku dňu podania žaloby vydražená v prospech prednostného záložného veriteľa. Žalobca konštatoval, že žalovaný porušil zmluvu o úvere tým, že nesplácal úver v zmysle dohodnutých podmienok, pričom najstaršia neuhradená splátka sa stala splatnou dňa 10.03.2015. Na základe toho žalobca vyhlásil úver za predčasne splatný ku dňu 24.04.2015, pričom pohľadávka žalobcu pozostávala zo sumy 59 151,33 eura predstavujúcej

istinu úveru, zo sumy 18 673,41 eura predstavujúcej úrok a zo sumy 5 752,42 eura predstavujúcej úrok z omeškania.

3. Súd vo veci samej rozhodol v skrátanom rozkaznom konaní vydaním platobného rozkazu zo dňa 11.06.2018, proti ktorému podal žalovaný v zákonom stanovenej lehote odpor s odôvodnením, v ktorom potvrdil, že dňa 28.02.2008 mu žalobca poskytol úver v sume 86 304,19 eura (= 2 600 000,- SK), avšak namietol, že žalobca žiadnym spôsobom nešpecifikoval na základe čoho dospel k uplatnenej pohľadávke, kedy došlo k zmene úrokovej sadzby úrokov úveru a akým spôsobom žalobca započítal splátky žalovaného v sume 500,- eur mesačne, ktoré žalovaný uhrádzal po zosplatnení úveru. Zároveň považoval žalovaný ustanovenia zmluvy o úvere týkajúce sa poplatkov za vedenie účtu a poplatkov za upomienky a ďalšie upomienky za neprijateľné zmluvné podmienky, pričom podotkol, že žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal opodstatnenosť a výšku týchto nákladov. V tejto súvislosti odkázal na rozhodnutia Krajského súdu v Trnave - 23Co/301/2016 a 24Co/587/2015. Žalovaný zároveň sporoval povinnosť platiť úroky v sume 18 673,41 eura po tom, čo žalobca jednostranne zosplatnil úver, keďže zosplatnením úveru vzniká dlžníkovi - žalovanému povinnosť vrátiť len nesplatenú istinu a splatnú úroky, ktorých výška sa ku dňu zosplatnenia úveru zafixuje. V tejto súvislosti zase poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne - 5Co/285/2016. K samotnému zosplatneniu úveru žalovaný uviedol, že žalobca bol oprávnený takto postupovať jedine za dodržania podmienok stanovených § 565 a § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka. Keďže žalobca vyhlásil úver za predčasne splatný až dňa 09.04.2015, považoval žalovaný predčasné zosplatnenie úveru za neplatné.

4. Žalovaný sa následným podaním zo dňa 12.09.2019, doručeným na miestne a vecne nepríslušný Okresný súd Bratislava I. a tunajšiemu súdu postúpeným dňa 03.10.2019 (zapísaným do konania vo veci samej vedenom pod sp. zn. 16Csp 15/2018 dňa 11.10.2019), domáhal po začatí konania nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by uložil žalobcovi povinnosť zdržať sa všetkých úkonov smerujúcich k začatiu a vykonaniu dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalovaného, zapísaných na LV č. XXXX vedeného Okresným úradom Bratislava, pre okres Senec, obec Dunajská Lužná, katastrálne územie Nové Košariská, ako:

- rodinný dom so súp. č. XXXX, postavený na parcele reg. „C“, č. XXXX/XXX, o výmere 95 m²- zastavaná plocha a nádvorie;
- parcela reg. „C“ č. XXXX/XX o výmere 416 m² - ostatná plocha;
- parcela reg. „C“ č. XXXX/XXX o výmere 95 m² - zastavaná plocha a nádvorie (ďalej už len „nehnuteľnosť“), a to až do právoplatného skončenia konania o žalobe žalobcu vo veci samej zaplatenie 59 151,33 eura s príslušenstvom.

5. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaný odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, pričom so žalobcom dňa 28.02.2008 uzatvorili zmluvu o úvere, ktorou žalobca v prospech žalovaného poskytol úver v sume 2 600 000,- Sk, ktorý bol následne toho istého dňa 28.02.2008 zabezpečený zmluvou o zriadení záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam. Žalobca dňa 09.04.2015 vyhlásením úveru za predčasne splatný, ktoré bolo žalovanému doručené dňa 13.04.2015, poskytnutý úver zosplatnil a dňa 12.03.2018 si uplatnil svoj nárok voči žalovanému žalobou na súde. Žalovaný však namietol oprávnenie žalobcu na zosplatnenie tohto úveru pre nedodržanie podmienok ustanovených v § 565 a 539 ods. 9 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že dňa 25.07.2014 žalobca vyzval žalovaného na úhradu omeškaných splátok a následne dňa 09.04.2015 zaslal žalovanému oznámenie o zosplatnení úveru. Žalovaný v hypotetickej rovine uviedol, že ak by bol dňa 25.07.2014 v omeškaní s tromi mesačnými splátkami, mohol žalobca svoje oprávnenie na zosplatnenie úveru využiť do najbližšej nasledujúcej splátky, teda do splátky splatnej dňa 10.08.2014. Ak by toto oprávnenie žalobca neurobil, bol by povinný opätovne vyzvať žalovaného na úhradu omeškaných splátok. Žalobca však vyhlásil predčasnú splatnosť úveru až dňa 09.04.2015, čím nesplnil uvedené podmienky. Žalovaný nad rámec toho uviedol, že po zosplatnení úveru došlo medzi stranami sporu k rokovaniu, ktorých výsledkom bola dohoda o znížení výšky mesačných splátok na sumu 500,- eur, čím došlo k reštrukturalizácii úveru bez uzatvorenia dodatku k zmluve o úvere, ktorého uzatvorenie žalobca podmieňoval uznaním dlhu zo strany žalovaného. Od januára 2016 žalovaný pravidelne uhrádzal žalobcovi mesačne sumu 500,- eur, čo potvrdil aj samotný žalobca vo svojej žalobe. Zároveň žalovaný namietal aj výšku žalobcom uplatnenej sumy vo vzťahu k istine, úrokom a úrokom z omeškania. Žalovaný uviedol, že žalobca ku dňu 08.08.2019 vyčíslil dlžnú sumu vo výške 90 724,37 eura. Následne prostredníctvom splnomocnenca - Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO: 36 583 936 oznámil žalovanému začatie výkonu záložného práva výzvou zo dňa 03.09.2019, ktorou vyzval žalovaného na

umožnenie ohliadky nehnuteľnosti súdnym znalcom, pričom dražobná spoločnosť bola splnomocnená len na niektoré úkony súvisiace s dražbou, nie aj s jej vykonaním.

6. Z uvedených dôvodov je podľa žalovaného daná nevyhnutná potreba úpravy pomerov medzi stranami sporu, keď žalovaný popiera splatnosť žalobcom uplatnenej pohľadávky, rovnako aj jej výšku tak, ako bola žalobcom vyčíslená v oznámení o začatí výkonu záložného práva, resp. v podanej žalobe a preto podľa názoru žalovaného nemôže dôjsť k dobrovoľnej dražbe, inak bude ohrozené vlastnícke právo žalovaného. Zároveň by dražba nehnuteľnosti spôsobila stratu bývania pre žalobcu a jeho rodinu.

7. Súd mal pre rozhodnutie o návrhu žalovaného na nariadenie neodkladného opatrenia osvedčený z dokladov pripojených k žalobe nasledovný skutkový stav.

8. Žalobca ako právnická osoba - podnikateľ, podnikajúci v oblasti poskytovania úverov a žalovaný ako fyzická osoba - nepodnikateľ, uzatvorili dňa 28.02.2008 v písomnej forme zmluvu o úvere v znení jej dodatku zo dňa 10.04.2008, predmetom ktorej bol záväzok žalobcu ako veriteľa poskytnúť v prospech žalovaného ako dlžníka spotrebný úver v sume 2 600 000,- eur a záväzok žalovaného tento poskytnutý úver žalobcovi vrátiť a zaplatiť úroky, príslušenstvo a poplatky v zmysle tejto zmluvy o úvere.

9. Zo zmluvy o úvere ďalej vyplývalo, že:

- zmluvné strany sa dohodli na pohyblivej úrokovej sadzbe, ktorá ku dňu podpisu zmluvy predstavovala výšku 8,08 % ročne, pričom jej vývoj bol závislý od nákladov banky na financovanie a správu úverov a jej zmenu sa zaviazal žalobca oznámiť žalovanému vo svojich prevádzkových priestoroch s tým, že zmena anuitných splátok bude žalovanému písomne oznámená;
- RPMN bola v hodnote 9,40 %;
- celkové náklady žalovaného predstavovali sumu 5 581 560,- Sk, pričom len úroky a poplatky predstavovali sumu 2 981 560,- Sk;
- prvá splátka bola splatná dňa 10.05.2008 v sume 23 060,- Sk, pričom nasledovné splátky (2 až 239), okrem poslednej, boli splatné vždy k 10. dňu v mesiaci v sume 23 060,- Sk;
- konečná splatnosť úveru mala nastať dňa 10.03.2028;
- v prípade omeškania so splatením splátky bol žalovaný povinný platiť úrok z omeškania vo výške 8 % ročne;
- žalovaný bol povinný zaplatiť žalobcovi poplatku za spracovanie úveru v sume 23 400,- Sk, poplatok za vedenie účtu v sume 99,- Sk mesačne v zmysle cenníka, poplatok za upomienky v sume 300,- Sk a za ďalšiu upomienku v sume 1 000,- Sk;
- v prípade podstatného porušenia zmluvných podmienok žalovaným, napr. ak žalovaný neuhradí svoje splatné peňažné pohľadávky v termíne ich splatnosť, bol žalobca oprávnený vyhlásiť úver, resp. jeho časť, za splatný a to vrátane úrokov a poplatkov.

10. Žalobca a žalovaný zároveň dňa 28.02.2008 v písomnej forme uzatvorili zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, predmetom ktorej bolo zabezpečenie pohľadávky žalobcu z titulu zmluvy o úvere nehnuteľnosťami vo výlučnom vlastníctve žalovaného (uvedené v odseku 4 odôvodnenia tohto uznesenia).

11. Žalobca dňa 15.04.2008 v zmysle uzatvorenej zmluvy o úvere poskytol žalovanému úver v sume 86 304,19 eura (= 2 600 000,- SK), pričom dňa 11.08.2008 oznámil žalovanému zmenu základnej úrokovej sadzby z 5,45 % ročne na 5,95 % ročne, čím zároveň došlo aj k zmene výšky splátky úveru na sumu 23 884,- SK (= 792,80 eura). Z prehľadu úhrad vyplývalo, že žalovaný do 05.02.2018 uhradil z titulu zmluvy o úvere celkom sumu 74 906,29 eura, z čoho žalobca sumu 27 151,86 eura započítal na istinu, sumu 47 116,18 eura na úroky, sumu 209,09 eura na úroky z omeškania a sumu 428,16 eura na poplatky.

12. Následne žalobca výzvou zo dňa 25.07.2014, doručenou žalovanému dňa 29.07.2014, upozornil žalovaného na skutočnosť, že sa dostal do omeškania s úhradou viac ako troch splátok a vyzval ho na úhradu dlhu v sume 5 086,70 eura do 15 dní od doručenia tejto výzvy pod následkom predčasného splatenia úveru s odkazom na § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka. Následne žalobca oznámením zo dňa 09.04.2015, doručeným žalovanému dňa 13.04.2015, oznámil žalovanému predčasné zosplatenie úveru a vyzval ho na zaplatenie sumy 79 312,01 eura, ktorá pozostávala z istiny v sume 74 130,46 eura, úrokov v sume 5 173,85 eura a úrokov z omeškania v sume 7,70 eura.

13. Žalobca listom zo dňa 28.01.2016 oznámil žalovanému podmienky reštrukturalizácie úveru, pričom jednou z podmienok bolo aj zníženie sadzby úroku na 5 % ročne, čím by sa znížila splátka na sumu 500,- eur. Uvedené podmienky mali byť schválené formou dodatku k zmluve o úvere, pričom podpisom tohto dodatku by sa zároveň zrušili účinky zosplatenia úveru a jeho konečná splatnosť predĺžila až do 11/2043. Žalovaný, hoci podmienky reštrukturalizácie akceptoval, nesúhlasil s výškou svojho dlhu, ktorý podľa žalobcu ku dňu 11.03.2016 predstavoval sumu 82 829,96 eura, na základe čoho žalovaný dodatok k zmluve o úvere nepodpísal.

14. Žalobca a spoločnosť Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO: 36 583 936 (ďalej už len „dražobník“) listom zo dňa 28.08.2019 oznámili žalovanému začatie výkonu záložného práva v zmysle § 151I ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom listom zo dňa 03.09.2019 dražobník vyzval žalovaného na umožnenie obhliadky nehnuteľností na deň 26.09.2019 súdnym znalcom Ing. Miroslavom Tokárom.

15. Podľa § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“) neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p. neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

16. Podľa § 261 ods. 7 písm. d) Obchodného zákonníka touto časťou zákona sa spravujú bez ohľadu na povahu účastníkov záväzkové vzťahy zo zmluvy o úvere (§ 497).

17. Podľa § 497 Obchodného zákonníka zmluvou o úvere sa zaväzuje veriteľ, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky.

Podľa § 502 ods. 1 Obchodného zákonníka od doby poskytnutia peňažných prostriedkov je dlžník povinný platiť z nich úroky v dojednanej výške, inak v najvyššej prípustnej výške ustanovenej zákonom alebo na základe zákona. Ak úroky nie sú takto určené, je dlžník povinný platiť obvyklé úroky požadované za úvery, ktoré poskytujú banky v mieste sídla dlžníka v čase uzavretia zmluvy. Ak strany dojednávajú úroky vyššie než prípustné podľa zákona alebo na základe zákona, je dlžník povinný platiť úroky v najvyššie prípustnej výške.

Podľa § 503 ods. 1 Obchodného zákonníka záväzok platiť úroky je splatný spolu so záväzkom vrátiť použité peňažné prostriedky. Ak lehota na vrátenie poskytnutých peňažných prostriedkov je dlhšia ako rok, sú úroky splatné koncom každého kalendárneho roka. V čase, keď sa má vrátiť zvyšok poskytnutých peňažných prostriedkov, sú splatné aj úroky, ktoré sa ho týkajú.

Podľa § 506 Obchodného zákonníka ak je dlžník v omeškaní s vrátením viac než dvoch splátok alebo jednej splátky po dobu dlhšiu ako tri mesiace, je veriteľ oprávnený od zmluvy odstúpiť a požadovať, aby dlžník vrátil dlžnú sumu s úrokmi.

18. Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

Podľa § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka ak ide o plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sa má vykonať v splátkach, môže dodávateľ uplatniť právo podľa § 565 najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva.

Podľa § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov.

19. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená. Podľa § 151I ods. 1 Občianskeho zákonníka začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných

právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

Podľa § 151l ods. 2 prvej vety Občianskeho zákonníka po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť.

20. Podľa § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 527/2002 Z.z.“) vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

21. Neodkladné opatrenie je procesným prostriedkom poskytnutia reálnej a efektívnej súdnej ochrany pri bezprostrednom ohrození práva. Z citovaných ustanovení zákona vyplýva, že základným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je existencia potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi účastníkmi, alebo obavy, že vykonanie exekúcie súdneho rozhodnutia bude ohrozené, a to i napriek okolnosti, že sporné právo doposiaľ nebolo právoplatne priznané, avšak za predpokladu, že je aspoň osvedčená jeho danosť. So zreteľom na podstatu, účel a zmysel inštitútu neodkladného opatrenia možno zároveň dospieť k záveru, že pre rozhodnutie o nariadení neodkladného opatrenia síce nie je potrebné vykonávať dokazovanie, avšak splnenie predpokladov pre jeho nariadenie nemožno vyvodiť len zo samotných tvrdení jeho navrhovateľa, ale je potrebné tieto tvrdenia aspoň osvedčiť, a to aspoň do tej miery, že možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti. Zároveň tieto tvrdenia umožňujú súdu prijať záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť bezodkladne ochrana a tiež záver o potrebe úpravy pomerov, resp. o dôvodnosti obavy zo zmarenia exekúcie a povinný ich je súdu osvedčiť navrhovateľ neodkladného opatrenia.

22. Zákon uvádza dva dôvody, kedy môže súd nariadiť neodkladné opatrenie a to: 1) ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo 2) ak je obava, že exekúcia bude ohrozená, pričom uvádza len demonštratívny výpočet uplatnenia tohto inštitútu, čo v praxi znamená, že súd za splnenia stanovených zákonných podmienok môže nariadiť aj iné neodkladné opatrenia (iného obsahu, druhu), ako je uvedené v § 325 ods. 2 CSP. Zároveň súd musí uvážiť, aby dôsledkom nariadeného opatrenia nevznikla niekomu neprímeraná ujma s prihliadnutím na to, že nariadením opatrenia súdu možno iného obmedziť vo výkone jeho práv len v nevyhnutnom rozsahu a opätovne len v záujme sledovaného cieľa a účelu opatrenia tak, aby nový stav (novoupravené pomery) nezakladali ďalšie právne spory, rešpektujúc vymedzené zákonné a ústavné limity.

23. V danom prípade mal súd za osvedčené, že medzi žalobcom a žalovaným vznikol dňa 28.02.2008 uzatvorením zmluvy o úvere v znení jej dodatku záväzkový vzťah, ktorý podľa svojho obsahu zahŕňal znaky zmluvy o úvere podľa § 497 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorá má podľa zmluvných strán charakter spotrebiteľskej zmluvy (§ 1 ods. 2; § 261 ods. 6 písm. d) Obchodného zákonníka) v spojení s § 1 ods. 2; § 52 ods. 1, 3 a 4 Občianskeho zákonníka).

24. Za osvedčené súd považoval aj to, že žalobca v zmysle tejto spotrebiteľskej zmluvy o úvere poskytol v prospech žalovaného úver v sume 86 304,19 eura (= 2 600 000,- Sk), čím si splnil svoj záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy. Na základe toho vznikla žalovanému povinnosť vrátiť žalobcovi poskytnutý úver (86 304,19 eura) spolu s úrokmi a inými poplatkami dohodnutými v zmluve o úvere, ktoré predstavovali dokopy sumu 98 969,- eur (= 2 981 560,- Sk), teda celkovo sumu 185 273,19 eura. Táto pohľadávka žalobcu, vrátane jej príslušenstva, bola zároveň zabezpečená záložným právom zriadeným v prospech žalobcu na nehnuteľnosti (odsek 6 tohto odôvodnenia) vo vlastníctve žalovaného, a teda žalobca bol v zmysle zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 28.02.2008 oprávnený uspokojiť, resp. domáhať sa uspokojenia svojej pohľadávky z predmetu zálohu v tom prípade, ak žalovaný nesplnil svoju pohľadávku riadne a včas. Pohľadávkou žalobcu sa pritom rozumela pohľadávka žalobcu na vrátenie úveru vrátane jeho príslušenstva, úrokov, úrokov z omeškania, poplatkov, zmluvných pokút, ako aj pohľadávky žalobcu vzniknuté po odstúpení od zmluvy o úvere, pohľadávky z titulu vydania bezdôvodného obohatenia a podobne.

25. Rovnako za osvedčené súd považoval aj to, že žalobca podľa § 151 ods. 1 Občianskeho zákonníka dňa 28.08.2019 oznámil žalovanému výkon záložného práva za účelom uspokojenia jeho pohľadávky z titulu zmluvy o úvere a zároveň dražobník v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. vyzval žalovaného ako vlastníka nehnuteľností - predmetu zálohu na umožnenie vykonania ohliadky týchto nehnuteľností. To znamená, že žalobca začal uskutočňovať úkony spojené s uspokojením svojej pohľadávky voči žalovanému z titulu zmluvy o úvere podľa § 151 ods. 1 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s príslušnými ustanoveniami zákona č. 527/2002 Z.z.. Priamym dôsledkom uvedeného postupu je bezpochyby ohrozenie vlastníckeho práva žalovaného k predmetným nehnuteľnostiam.

26. Nakoľko však žalovaný výšku predmetnej pohľadávky namietal a to z dôvodu existencie neprijateľných zmluvných podmienok v úverovej zmluve ohľadom poplatkov za vedenie účtu a upomienky, o mimoriadnej splatnosti úveru, na vyhlásenie ktorej podľa žalovaného neboli splnené podmienky v zmysle § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka, je podľa názoru súdu dôvodná obava, že by výkonom záložného práva mohol žalobca uspokojiť aj takú časť pohľadávky, na ktorú by nemusel mať nárok, resp. by uspokojil pohľadávku, na ktorú vôbec nemal nárok, napr. práve z dôvodu namietaných neprijateľných zmluvných podmienok alebo nesplnenia podmienky pre zosplatenie celého úveru. Súd pri tomto závere vychádza z tej úvahy, že pri výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby, dražobníkovi ako osobe, ktorá organizuje dražbu alebo záložnému veriteľovi, zákon č. 527/2002 Z.z. neurčuje žiadnu povinnosť podrobiť uspokojovanú pohľadávku prieskumu jej zákonnosti a dôvodnosti (napr. či zmluvný základ pohľadávky neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky majúce vplyv na výšku samotnej pohľadávky a podobne), pričom jediným cieľom sledovaným uskutočnením dobrovoľnej dražby je dosiahnutie čo najväčšieho zisku (tzn. čo najvyššie uspokojenie pohľadávky). Tento cieľ dobrovoľnej dražby je legitímny, avšak pokiaľ sú ohrozené práva spotrebiteľa, ktorý nesúhlasí s vymáhanou výškou dlhu, pričom aspoň osvedčil právo, ktorého ochrany sa domáha, ako jediný efektívny prostriedok ochrany práv dlžníka (spotrebiteľa), sa v prípade spornosti uspokojovanej pohľadávky pri výkone dobrovoľnej dražby, javí práve neodkladné opatrenie, ktoré zabráni nenávratnému stavu predajom nehnuteľností a to až do času, kým súd rozsah pohľadávky nepodrobí súdnemu prieskumu z hľadiska jej dôvodnosti a zákonnosti, v zmysle spotrebiteľom namietaných skutočností. V tejto súvislosti súd poukazuje aj na obdobné rozhodnutia, napr. rovnako z uvedeného chápania ochrany spotrebiteľa pri výkone záložného práva dobrovoľnou dražbou vychádzal aj Krajský súd v Košiciach (9Co/344/2016), ktorý uviedol, že „dobrovoľná dražba, tak ako je definovaná v zákone č. 524/2002 Z.z. a ktorá predstavuje jeden zo spôsobov výkonu záložného práva, ktoré umožňuje vykonať civilný kódex (§ 151 ods. 1 Obč. zákonníka) je typická tým, že ju nesprievádza preventívna súdna kontrola o neprijateľnosti zmluvných podmienok. O tom, či sa dražba vykoná, o výške pohľadávky a pod. rozhodne súkromná osoba s tým, že dražbu vykoná ďalšia súkromná osoba, ktorá pri takejto činnosti sleduje zisk. Za takýchto okolností sa javí neodkladné opatrenie ako jediný efektívny prostriedok ochrany spotrebiteľa do času, kým súd vo veci samej nevykoná súdnu kontrolu neprijateľnosti zmluvných podmienok.“

27. V danom prípade sú podľa súdu z uvedených dôvodov splnené podmienky na neodkladnú úpravu spočívajúcu v nariadení neodkladného opatrenia požadovaného žalovaným a to uložením povinnosti žalobcovi, zdržať sa všetkých úkonov súvisiacich so začiatkom a výkonom dobrovoľnej dražby špecifikovaných nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného (odsek 4. uznesenia), a to až do doby, kým nerozhodne súd v konaní o veci samej, tzn. o žalobcom uplatnenej pohľadávke z titulu uzatvorenej zmluvy o úvere, ktorá je sporná. V rámci konania vo veci samej potom súd posúdi aj dôvodnosť námietok žalovaného týkajúce sa výšky pohľadávky, jej splatnosti a existencii neprijateľných zmluvných podmienok. Nariadenie neodkladného opatrenia je preto v záujme zabránenia prípadnej ujmy žalovaného súvisiacej so stratou vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam pri uspokojení doposiaľ spornej pohľadávky, slúžiacim zároveň aj ako obydlie pre žalovaného a jeho rodinu; resp. sa predíde prípadným ďalším súdnym konaniam (o vyhlásenie neplatnosti dražby, bezdôvodného obohatenia,,). Samotná existencia záložného práva na dotknutých nehnuteľnostiach pritom spornú pohľadávku dostatočným spôsobom aj naďalej zabezpečuje.

28. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

29. V zmysle citovaného ustanovenia súd o náhrade trov konania v súvislosti s podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nerozhodoval, nakoľko o trovách konania bude rozhodnuté až v

konečnom rozhodnutí vo veci samej, na základe výsledku konania (§ 255 C.s.p.) príp. podľa procesného hľadiska (§ 256 C.s.p.).

Poučenie:

Proti uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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.