

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 21C/2/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5624200067
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniel Marcián
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2024:5624200067.2

Uznesenie

Okresný súd Liptovský Mikuláš v právnej veci navrhovateľa : A. B., nar. XX. X. XXXX, s trvalým pobytom C. XXX/XX, D., zastúpeného spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Ladislav Jančí, s. r. o., so sídlom Dončova 1451/21, Ružomberok proti záložnému veriteľovi : Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava, IČO : 00151653 a dražobníkovi : LICITOR group, a. s., so sídlom Sládkovičova 6, Žilina, IČO : 36421561, o návrhu na uloženie neodkladného opatrenia z 3. 1. 2024, doručeného na tunajší súd 3. 1. 2024, takto

rozhodol:

I. N a r i a d' u j e neodkladné opatrenie tohto znenia :

Záložnému veriteľovi sa u k l a d á zdržať sa výkonu záložného práva formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktoré záložné právo bolo zriadené na základe záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam uzatvorenej medzi navrhovateľom ako záložcom a záložným veriteľom 6. 3. 2015, a ktorého záložného práva predmetom je spoluvlastnícky podiel navrhovateľa vo veľkosti 1 k celku na pozemku registra „C“ parc. č. 823/5, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 191 m², ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. E., obec Ružomberok, okres Ružomberok, ako aj ktorého predmetom je stavba rodinného domu súp. č. XXX, vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa, ktorá je postavená na pozemku registra „C“ parc. č. 824, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 200 m², k. ú. E., obec Ružomberok, okres Ružomberok a súčasne aj na pozemku registra „C“ parc. č. 823/6, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 4 m², k. ú. E., obec Ružomberok, okres Ružomberok, a ktorá stavba rodinného domu je zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. E., obec Ružomberok, okres Ružomberok, a tiež ktorého predmetom sú nasledovné pozemky registra „C“, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa, a ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. E., obec Ružomberok, okres Ružomberok :

- parc. č. 823/6, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 4 m²,
- parc. č. 824, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 200 m²,
- parc. č. 825, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 33 m²,
- parc. č. 835/2, záhrada, o výmere 42 m²,

a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej - konania o žalobe navrhovateľa z 3. 1. 2023 vo veci vedenej na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod sp. zn. : 21C/2/2024, ktorou sa navrhovateľ domáha určenia, že uvedený spoluvlastnícky podiel a uvedené nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom zriadeným na základe záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam uzavretej 6. 3. 2015 medzi navrhovateľom ako záložcom a záložným veriteľom, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím č. V 459/15 zo 7. 4. 2015.

II. Z a m i e t a návrh navrhovateľa z 3. 1. 2024 na uloženie povinnosti záložnému veriteľovi zdržať sa realizácie inej spôsobu výkonu záložného práva uvedeného vo výroku I. tohto uznesenia k spoluvlastníckemu podielu a nehnuteľnostiam navrhovateľa uvedeným vo výroku I. tohto uznesenia až do právoplatného skončenia konania vo veci samej uvedeného v výroku I. tohto uznesenia.

III. Z a m i e t a návrh navrhovateľa z 3. 1. 2024 na uloženie povinnosti dražobníkovi zdržať sa uskutočňovania úkonov podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby k spoluvlastníckemu podielu a nehnuteľnostiam navrhovateľa uvedeným vo výroku I. tohto uznesenia, ako aj na uloženia povinnosti s týmto spoluvlastníckym podielom a nehnuteľnosťami nenakladať ako s predmetom dražby až do právoplatného skončenia konania vo veci samej uvedeného v výroku I. tohto uznesenia.

o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 3. 1. 2024 bolo na tunajší súd doručené podanie navrhovateľa z 3. 1. 2024, ktoré zahrňovalo žalobu vo veci samej a súčasne aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia.

2. Podanou žalobou z 3. 1. 2024 sa navrhovateľ (ako žalobca) domáhal rozhodnutia, ktorým by súd určil, že nehnuteľnosti uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve, resp. podielovom spoluvlastníctve navrhovateľa nie sú zaťažené záložným právom zriadeným na základe záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo 6. 3. 2015 uzatvorenej medzi žalobcom ako záložcom a záložným veriteľom, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím č. V 459/15 zo 7. 4. 2015. Tento žalobný návrh navrhovateľ odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností a majiteľom spoluvlastníckeho podielu uvedených vo výroku I. tohto uznesenia. Dňa 6. 3. 2015 uzatvorili navrhovateľ ako záložca a záložný veriteľ záložnú zmluvu k nehnuteľnostiam, na základe ktorej došlo k zriadeniu záložného práva k uvedeným majetkovým hodnotám navrhovateľa v prospech záložného veriteľa za účelom zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa zo zmluvy o splátkovom úvere uzatvorenej medzi ním ako veriteľom a F. G. ako dlžníčkou. Listom z 5. 11. 2019 oznámil záložný veriteľ začatie výkonu záložného práva a listom zo 17. 12. 2019 zase oznámil dlžníkovi, že je v omeškaní so splácaním splatnej pohľadávky zo zmluvy o splátkovom úvere z 6. 3. 2015 viac ako 3 mesiace. Navrhovateľ písomným podaním z 12. 12. 2022, doručeným záložnému veriteľovi a dražobníkovi 14. 12. 2022, písomným podaním z 22. 6. 2023, doručeným záložnému veriteľovi a dražobníkovi 14. 12. 2022 a písomným podaním z 26. 7. 2023, doručeným záložnému veriteľovi a dražobníkovi 2. 8. 2023, im oznámil, že vznáša námietku premlčania zabezpečenej pohľadávky ako aj záložného práva, pričom sa domáhal upustenia od pokračovania v úkonoch smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností. Dražobník vyhlásil konanie dražby uvedených majetkových hodnôt navrhovateľa oznámením o dražbe č. D401422 zo 14. 12. 2023, pričom určil termíny ohliadok na 9. 1. 2024 a 17. 1. 2024 a termín dražby na 26. 1. 2024, o 10.00 hod. vo svojom sídle s určením najnižšieho podania v sume 239.000 eur v zmysle znaleckého posudku č. 134/2023 H. I. J. z 24. 10. 2023. Predtým dokonca dražobník mienil vychádzať zo znaleckého posudku č. 54/2023 H. K. C., kde bola hodnota nehnuteľností určená v sume 207.177,86 eur, ktorý však navrhovateľ namietal. Podľa znaleckého posudku č. 226/2023 vyhotoveného H. J. C. z 11. 11. 2023 pritom bola hodnota nehnuteľností určená vo výške 342.427 eur, s tým, že hodnota prístrešku bola určená na sumu 23.779,26 eur, teda spolu na sumu 366.206,42 eur. Navrhovateľ poukázal na to, že záložný veriteľ nie je oprávnený realizovať dražbu prostredníctvom dražobníka a ani vykonať záložné právo iným spôsobom, pretože zabezpečená pohľadávka záložného veriteľa voči dlžníčke j premlčaná a takisto je premlčaný aj výkon záložného práva, resp. dané záložné právo záložného veriteľa k nehnuteľnostiam navrhovateľa, keďže z listu záložného veriteľa zo 17. 12. 2019 je zrejmé, že pohľadávka zo zmluvy o splátkovom úvere zo 6. 3. 2015 musela byť zosplatnená najneskôr 17. 9. 2019, čím tak začala plynúť premlčacia doba ohľadne zabezpečenej pohľadávky a aj ohľadne záložného práva od 17. 9. 2019, a k uplynutiu oboch premlčacích dôb tak došlo 17. 9. 2022. Záložný veriteľ doteraz neuskutočnil žiadnu dražbu a ani nestala iná skutočnosť, ktorá by mala za následok prerušenie premlčacej doby záložného práva. Premlčané záložné právo nemožno vykonať, pretože navrhovateľ vzniesol námietku premlčania tohto práva. Toto právo síce existuje, avšak nemá žiaden praktický význam. Dlžníčka aj navrhovateľ majú na základe úverovej zmluvy a záložnej zmluvy postavenie spotrebiteľov a patrí im ochrana ako spotrebiteľom, pričom navrhovateľ poukázal na to, že zmluvné dojednanie premietajúce sa do znenia čl. III. ods. 5 záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo 6. 3. 2015 je neplatné, resp. ide o nekalú podmienku v spotrebiteľskej zmluve, na ktorú nemožno prihliadať, pretože toto dojednanie zbavuje žalobcu súdnej ochrany, pričom odkázanie žalobcu ako spotrebiteľa len na následnú súdnu ochranu cez podávanie žalôb o neplatnosť dražby by pri uplatňovaní čl. 6 smernice Rady 93/13/ES o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách odporovalo újinnému princípu efektivity, a že je legitímne považovať za neprijateľnú nielen zmluvnú podmienku o neprijateľnom plnení, ale aj podmienku, ktorá za nedostatočne transparentných podmienok

takého plnenia umožní vymôcť, a ktorou podmienkou je práve klauzula o spôsobe mimosúdneho procesu výkonu záložného práva. Ďalej navrhovateľ poukazoval na značnú nerovnováhu v postavení záložného veriteľa a záložcu, ktorá mala byť podľa neho spôsobená tým, že hodnota zálohu je takmer trikrát väčšia ako nominálna hodnota sumy pôvodne poskytovaného úveru, čo nemôže podľa navrhovateľa požívať právnu ochranu. Navrhovateľ tiež argumentoval, že z oznámenia o dražbe vyplýva, že jej predmetom má byť aj prístrešok na parkovanie nachádzajúci sa na pozemku reg. „C“ parc. č. 824, 825 k. ú. E., v ktorom sa jedná o samostatnú stavbu, pevne spojenú so zemou základom s izoláciou proti vlhkosti, murovanými nosnými konštrukciami, betónovým stropom a klampiarskymi konštrukciami s rozvodom elektriny, ktorá stavba nebola podľa záložnej zmluvy zo 6. 3. 2015 predmetom zriadeného záložného práva, pričom nie je ani zapísaná v katastri nehnuteľností, a preto vklad záložného práva v prospech záložného veriteľa k nej nikdy nebol a ani nemohol byť povolený, čo je v rozpore so zákonom. A nakoniec navrhovateľ namietal, že miesto konania dražby (v sídle dražobníka) je vzdialený od miesta, kde sa nachádzajú nehnuteľnosti, ktoré sa majú dražiť (čo má podľa neho odporovať požiadavkám § 11 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, keďže povedie k obmedzeniu účasti potencionálnych záujemcov o dražbu), ako aj na to, že na oznámení o dražbe absentuje podpis štatutárnych zástupcov navrhovateľa dražby (čím mal byť porušený postup podľa § 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách), a nakoniec na to, že dražobník (v rozpore s § 8 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách) odoprel navrhovateľovi právo nazrieť do písomností súvisiacich s dražbou, napriek jeho opakovaným žiadosťiam, či (v rozpore s § 17 ods. 9 zákona o dobrovoľných dražbách) záložný veriteľ a dražobník navrhovateľovi, napriek jeho opakovanej žiadosti, neoznámili výšku pohľadávky s vyčísleným príslušenstvom a nákladmi dražby

3. Podaným návrhom na uloženie neodkladného opatrenia z 3. 1. 2024 sa navrhovateľ domáhal rozhodnutia, ktorým by súd uložil záložnému veriteľovi až do právoplatného skončenia konania vo veci samej zdržať sa výkonu záložného práva formou predaja zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z., ktoré bolo zriadené na základe záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo 6. 3. 2015 uzatvorenej medzi žalobcom ako záložcom a záložným veriteľom, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve, resp. podielovom spoluvlastníctve navrhovateľa, a tiež zdržať sa realizácie iného spôsobu výkonu záložného práva, a súčasne sa týmto návrhom domáhal rozhodnutia, ktorým by súd uložil dražobníkovi až do právoplatného skončenia konania vo veci samej zdržať sa uskutočňovania úkonov podľa zákona č. 527/2002 Z.z. smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby nehnuteľností uvedených vo výrokovej časti tohto uznesenia, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve, resp. podielovom spoluvlastníctve navrhovateľa, ako aj povinnosť s týmito nehnuteľnosťami nenakladať ako s predmetmi dražby. Tento návrh na uloženie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že v záujme ochrany bezprostredne ohrozených práv navrhovateľa je s poukazom aj na súhrn skutočností opísaných v odôvodnení žaloby vo veci samej na mieste vydanie aj navrhovaných neodkladných opatrení, nakoľko v prípade ich nevydania hrozí žalobcovi závažná ujma na majetku a je aj ohrozený priebeh tohto súdneho konania. Naliehavosť nariadenie neodkladného opatrenia odôvodňuje termín dražby určený na 26. 1. 2024. Preto je potrebné neodkladne upraviť pomery strán formou navrhovaných neodkladných opatrení, a to až do doby právoplatného skončenia konania vo veci samej.

4. Podľa § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku (zákona č. 160/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov, ďalej len „CSP“) neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, 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 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.

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

9. Z ustanovení § 325 ods. 1 CSP a § 326 ods. 1 CSP vyplýva, že predpokladom pri nariadení neodkladného opatrenia je (aspoň) osvedčenie potreby bezodkladnej úpravy pomerov alebo (aspoň) osvedčenie, že je tu obava, že výkon exekúcie bude ohrozený, a súčasne (aspoň) osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana (vo veci samej.) Pod osvedčením treba chápať spravdepodobnenie určitých skutočností, ktoré nedosahujú kvalitu dokazovania, kedy dochádza k jednoznačnému (istému) preukázaniu určitých skutočností.

10. Súd mal (vo vzťahu k tej časti návrhu na uloženie neodkladného opatrenia z 3. 1. 2024, v rámci ktorej sa navrhovateľ domáhal uloženia povinnosti záložnému veriteľovi zdržať sa výkonu záložného práva formou predaja predmetných nehnuteľností v dobrovoľnej dražbe) na základe vykonaného dokazovania minimálne za osvedčený predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia (nepriamo vyplývajúci z ustanovenia § 326 ods. 1 CSP) spočívajúci v dôvodnosti a trvaní nároku (navrhovateľa) vo veci samej, k čomu súd dospel na základe nasledovných úvah.

11. K premlčaniu práva dochádza (podľa § 100 OZ) uplynutím premlčacej doby bez toho, aby osoba oprávnená z práva (veriteľ) toto právo vykonala (uplatnila). Márnym uplynutím premlčacej doby síce dochádza k premlčaniu, avšak ešte nie aj k zániku nároku (súdnej vymáhateľnosti práva), pretože k tomu dochádza až potom ako dlžník vznesenie námietku premlčania. Ani potom však nezaniká právo, len sa oslabuje, pretože naďalej existuje ako naturálna obligácia, čo znamená, že jeho eventuálnym plnením nedochádza k bezdôvodnému obohateniu záložného veriteľa (so s tým súvisiacimi zodpovednosťami následkami.)

12. Z ustanovenia § 100 ods. 2 OZ vyplýva, že záložné právo (presnejšie právo záložného veriteľa na výkon záložného práva) sa premlčuje. Podľa § 151a OZ v spojení s § 101 OZ premlčacia doba tu začína plynúť od momentu, kedy nebola zabezpečená pohľadávka riadne a včas splnená, pretože odvtedy sa záložné právo mohlo prvý raz vykonať. Premlčacia doba je podľa § 101 OZ trojročná, keďže v ďalších ustanoveniach OZ nie je v tomto smere ustanovené inak. Podľa § 100 ods. 2 OZ sa však záložné právo nepremilčí skôr ako sa premilčí zabezpečená pohľadávka. Uvedené závery potvrdzuje aj aktuálna judikatúra (viď ods. 9. rozsudku Najvyššieho súdu SR z 30. novembra 2022, sp.zn.: 5Cdo/64/2020, ktorý bol zverejnený v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR č. 3/2023 pod č. 27.) Z § 151j ods. 2 OZ tiež vyplýva, že záložné právo sa môže premlčať aj neskôr ako sa premilčí zabezpečená pohľadávka.

13. Výkon záložného práva si môže záložný veriteľ uplatniť postupom podľa § 151j OZ, t.j. môže sa uspokojiť spôsobom určeným v záložnej zmluve alebo predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe alebo predajom zálohu v exekúcii. Zo znenia tohto ustanovenia vyplýva, že záložný veriteľ má právo voľby, ktorý spôsob výkonu záložného práva využije a že všetky tri spôsoby sú rovnocenné.

14. Predaj zálohu na dobrovoľnej dražbe upravuje zákon č. 527/2002 Z.z. - o dobrovoľných dražbách. Dražobník je subjekt, ktorému uvedený zákon zveruje oprávnenie zrealizovať právo záložného veriteľa na výkon záložného práva, ktorým je zabezpečená pohľadávka záložného veriteľa, a preto ho možno považovať za iný príslušný orgán v zmysle § 112 OZ. V nadväznosti na uvedené potom začatie dražobného konania spôsobuje, že premlčacia doba vo vzťahu k záložnému právu neplynie (viď aj ods. 11.3. rozsudku Najvyššieho súdu SR z 30. novembra 2022, sp.zn.: 5Cdo/64/2020, ktorý bol zverejnený v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR č. 3/2023 pod č. 27.) To však neplatí vo vzťahu k pohľadávke zabezpečenej záložným právom. Vo vzťahu k nej premlčacia doba plynie, pretože jej spočívanie v zmysle § 112 OZ môže nastať iba v prípade jej uplatnenia na súde, resp. v rozhodcovskom konaní, pretože iba tieto orgány majú kompetenciu uložiť povinnosť povinnej osobe pohľadávku zaplatiť veriteľovi, teda zabezpečiť exekučný titul, ktorý môže oprávnený vykonať v exekúcii (viď aj ods. 12. rozsudku Najvyššieho súdu SR z 30. novembra 2022, sp.zn.: 5Cdo/64/2020, ktorý bol zverejnený v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR č. 3/2023 pod č. 27.)

15. Z listov vlastníctva č. XXXX I. L. XXXX, k. ú. E. (č. I. 43 až nasl. spisu) vyplynulo, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností uvedených vo výroku I. tohto uznesenia a majiteľom spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti uvedeného vo výroku I. tohto uznesenia. Zo záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam uzatvorenej medzi navrhovateľom ako záložcom a záložným veriteľom 6. 3. 2015 z č.l. 18 spisu v spojení so zmluvou o splátkovom úvere uzatvorenou 6. 3. 2015 medzi

záložným veriteľom ako veriteľom a F. G. z č.l. 20 a nasl. spisu súd zistil, že na zabezpečenie pohľadávky z uvedenej úverovej zmluvy (úver vo výške 130.000 eur) bolo zriadené záložné právo v prospech záložného veriteľa k zálohu patriacemu záložcovi, ktorý predstavoval spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti a nehnuteľnosti uvedené vo výroku I. tohto uznesenia.

16. Z (navrhovateľom predloženého) listu záložného veriteľa zo 17. 12. 2019, adresovaného dlžníčke F. G. (č.l. 23 spisu) vyplynulo, že k predčasnému zosplatneniu pohľadávky zo zmluvy o úvere došlo najmenej 3 mesiace pred dátumom spísania tohto listu, teda najneskôr 17. 9. 2019, a preto premlčacia doba (ohľadne zabezpečenej pohľadávky) začala plynúť najneskôr 17. 9. 2019. Vzhľadom na znenie § 103 OZ však zrejme začala premlčacia doba plynúť ešte skôr (odo dňa zročnosti nesplnenej splátky, pre ktorú došlo k zosplatneniu), avšak keďže navrhovateľom predložený okruh dôkazov túto okolnosť neumožňoval ani len osvedčiť, musel súd (pokiaľ ide o začiatok plynutia premlčacej doby) vychádzať z neskoršieho (osvedčeného) dátumu 17. 9. 2019. Premlčacia doba (ohľadne zabezpečenej pohľadávky) teda uplynula najneskôr 17. 9. 2022, a keďže z doteraz zabezpečených dôkazov (pre účely konania o návrhu neodkladného opatrenia) nebolo preukázané, že by si záložný veriteľ zabezpečenú pohľadávku uplatnil na súde alebo inom príslušnom orgáne podľa § 112 OZ mal súd za osvedčené, že k premlčaniu zabezpečenej pohľadávky došlo najneskôr 17. 9. 2022. Premlčanie zabezpečenej pohľadávky ako jeden z nevyhnutných predpokladov (podľa § 100 ods. 2 OZ) pre záver o premlčaní záložného práva tu tak bol naplnený. A vzhľadom na to, že (ako už bolo vyššie vysvetlené) premlčacia doba (ohľadne záložného práva) začala plynúť od momentu, kedy nebola zabezpečená pohľadávka riadne a včas splnená, t.j. odo dňa zosplatnenia zabezpečenej pohľadávky z predmetnej zmluvy o úvere (t.j. najneskôr od 17. 9. 2019), pričom z doteraz zabezpečených dôkazov nebolo súčasne osvedčené, že by v období troch rokov od tohto okamihu záložný veriteľ vykonal (uplatnil) svoje záložné právo, dospel súd aj k záveru o premlčaní záložného práva, a to ku 17. 9. 2022. V tejto súvislosti súd považuje za potrebné vysvetliť, že výkon záložného práva spôsobom určeným v záložnej zmluve alebo predajom zálohu v exekúcii nebol na základe doteraz zabezpečených dôkazov vôbec osvedčený, a pokiaľ ide o výkon záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe, tak tu je (ako už bolo vyššie vysvetlené) rozhodujúci okamih začatia dražobného konania (dražby ako druhu verejného konania podľa § 2 písm. a) zákona o dobrovoľných dražbách), a nie okamih doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva (podľa § 151l ods. 4 OZ), pričom na základe doteraz zabezpečených dôkazov nebol osvedčený skorší termín dražby ako 26. 1. 2024.

17. Ak je záložné právo premlčané, môže sa záložca dovolať premlčania (vzniesť námietku premlčania) a odvrátiť tým výkon záložného práva. Námietku premlčania pritom môže záložca relevantne vzniesť nielen v prípade, ak záložný veriteľ voči nemu vedie súdne alebo exekučné konanie, ale aj v prípade extrajudiciálneho výkonu záložného práva. A ak sa záložca premlčania záložného práva dovoľá, záložný veriteľ je povinný upustiť od dobrovoľnej dražby alebo od iného výkonu záložného práva. Premlčané právo síce z právnej stránky existuje, po vznesení námietky premlčania už však nemá žiaden praktický význam. Záložca má potom naliehavý právny záujem na tom, aby súd v sporovom konaní určil, že premlčané záložné právo nie je vykonateľné vzhľadom na dovolanie sa premlčania záložcom (viď aj komentár k OZ I, § 1 - 450, 2. vydanie, C.H.BECK, 2019, Tomašovič a kol., str. 1309), pričom určovací výrok v znení, že sporné nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom v prospech záložného veriteľa je spôsobilým podkladom pre výmaz predmetného záložného práva z katastra nehnuteľností aj proti vôli záložného veriteľa (viď aj ods. 15. rozsudku Najvyššieho súdu SR z 30. novembra 2022, sp.zn.: 5Cdo/64/2020, ktorý bol zverejnený v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR č. 3/2023 pod č. 27.)

18. Vzhľadom na to, že z doteraz zabezpečených listinných dôkazov bolo osvedčené, že navrhovateľ (prvýkrát) vzniesol námietku premlčania záložného práva v podaní z 12. 12. 2022, adresovanom záložnému veriteľovi a dražobníkovi (viď č.l. 27 spisu), ktoré bolo záložnému veriteľovi doručené 14. 12. 2022 (viď doručenka na č.l. 28) a dražobníkovi 14. 12. 2022 (viď doručenka na č.l. 28), tak minimálne od tohto momentu mal záložný veriteľ upustiť od dobrovoľnej dražby (a nezačínať realizovať ani iný spôsob výkonu záložného práva.)

19. Z uvedeného výkladu tak vyplýva dôvodnosť a trvanie nároku vo veci samej (konania o určenie, že predmetné nehnuteľnosti žalobcu nie sú zaťažené záložným právom zriadeným na základe záložnej zmluvy z 6. 3. 2015.)

20. Na základe vykonaného dokazovania mal súd tiež (vo vzťahu k tej časti návrhu na uloženie neodkladného opatrenia z 3. 1. 2024, v rámci ktorej sa navrhovateľ domáhal uloženia povinnosti záložnému veriteľovi zdržať sa výkonu záložného práva formou predaja predmetných nehnuteľností v dobrovoľnej dražbe) za minimálne osvedčený aj ďalší predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to potreba neodkladnej úpravy pomerov medzi navrhovateľom a záložným veriteľom (podľa § 325 ods. 1 CSP), pretože z (ex offo súdom podľa § 185 ods. 2 OZ obstaraného dôkazu vyplývajúceho z verejného registra, navrhovateľ totiž síce vo svojom návrhu uvádzal, že ho pripája, ale reálne ho nepripojil) oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. D 401422 zo 14. 12. 2023 vyplynulo, že dražba predmetných nehnuteľností záložcu sa má konať 26. 1. 2024, o 10.00 hod., keďže realizáciou dražby by mohlo dôjsť k zmene vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, čím tak navrhovateľovi hrozí škoda.

21. Preto súd zistiac, že sú naplnené všetky podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia v časti, v rámci ktorej sa navrhovateľ domáhal uloženia povinnosti záložnému veriteľovi zdržať sa výkonu záložného práva formou predaja predmetných nehnuteľností v dobrovoľnej dražbe (podľa § 325 ods. 1 a ods. 2 písm. d) CSP v spojení s § 326 ods. 1 CSP) rozhodol podľa § 328 ods. 1 CSP, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia z 3. 1. 2024 v tejto časti vyhovuje, a to aj bez výsluchu a vyjadrenia účastníkov konania a bez nariadenia pojednávania (podľa § 329 ods. 1, prvej vety CSP), pričom podľa § 330 ods. 1 CSP určil (aj na návrh navrhovateľa), že nariadené neodkladné opatrenie bude trvať len po určitý čas, a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej (o žalobe navrhovateľ podanej voči záložnému veriteľovi na určenie, že predmetné nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom z 3. 1. 2024), pretože takéto obmedzenie trvania neodkladného opatrenia je odôvodnené povahou predmetu konania vo veci samej, keďže eventuality právoplatný zamietavý výrok (zamietnutie žaloby o určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom) by neprípustným spôsobom zasahoval do práva na majetok záložného veriteľa.

22. Pokiaľ však ide o tú časť návrhu na uloženie neodkladného opatrenia z 3. 1. 2024, v rámci ktorej sa navrhovateľ domáhal uloženia povinnosti záložnému veriteľovi zdržať sa výkonu záložného práva inými spôsobmi výkonu záložného práva k týmto nehnuteľnostiam než predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe (do úvahy by tu podľa § 151j OZ prichádzalo ešte uspokojenie sa spôsobom určeným v záložnej zmluve alebo predajom zálohu v exekúcii), tak súd podľa § 328 ods. 1 CSP zamietol v tejto časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, a to z dôvodu, že nebol osvedčený jeden zo základných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to podľa § 325 ods. 1 CSP - potreba bezodkladnej úpravy pomerov (a samozrejme tu ani nebola obava, že by bola nejaká exekúcia ohrozená), keďže (na rozdiel od predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe dražbe) nepredložil žiaden dôkaz, ktorý by osvedčil, že by zo strany záložného veriteľa hrozili takéto formy výkonu záložného práva, o čom súd takisto rozhodol aj bez výsluchu a vyjadrenia účastníkov konania a bez nariadenia pojednávania (podľa § 329 ods. 1, prvej vety CSP.) Osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku vo veci samej však bolo možné aj vo vzťahu k tomuto čiastkovému návrhu konštatovať, pričom súd pokiaľ ide o odôvodnenie tohto záveru z dôvodu hospodárnosti už len odkazuje na vyššie uvedené odôvodnenie týkajúce sa čiastkového návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uloženia povinnosti záložnému veriteľovi zdržať sa výkonu záložného práva predajom zálohu v dobrovoľnej dražbe.

23. Pokiaľ navrhovateľ poukazoval na značnú nerovnováhu v postavení záložného veriteľa a záložcu, ktorá mala byť podľa neho spôsobená tým, že hodnota zálohu je takmer trikrát väčšia ako nominálna hodnota sumy pôvodne poskytovaného úveru, čo nemôže podľa navrhovateľa požívať právnu ochranu, tak súd k tomuto najprv musí súd uviesť, že samotná skutočnosť, že hodnota zabezpečujúcich nehnuteľností prevyšuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky nemôže byť v rozpore so zákonom a ani v rozpore s dobrými mravmi, pretože zo žiadneho zákonného ustanovenia nevyplýva zákaz dojednania záložného práva tak, že hodnota zabezpečujúcich nehnuteľností prevyšuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky, a takéto dojednanie nemôže byť ani v rozpore s dobrými mravmi, keďže také pravidlo (ak by musela byť hodnota zabezpečujúcich nehnuteľností nižšia ako výška zabezpečenej pohľadávky) by bolo v rozpore s uhradzovacou a zabezpečovacou funkciou záložného práva. Je síce pravda, že ak by hodnota zabezpečujúcich nehnuteľností niekoľkonásobne prevyšovala hodnotu zabezpečenej pohľadávky, tak by bolo možné mať takúto záložnú zmluvu za absolútne neplatnú (podľa § 39 Občianskeho zákonníka), avšak navrhovateľom nebolo osvedčené, že aj v tejto veci ide o takýto prípad, pretože tu síce bolo osvedčené, že záložné právo zabezpečovalo pohľadávku z úveru vo výške 130.000 eur (viď záložná zmluva zo 6. 3. 2015, uzatvorená medzi navrhovateľom a záložným veriteľom na č.l. 18 a nasl. v spojení so zmluvou o splátkovom úvere zo 6. 3. 2015, uzatvorenou medzi záložným

veriteľom ako veriteľom a F. G. ako dlžníčkou na vid' č.l. 20), avšak navrhovateľ už neosvedčil hodnotu nehnuteľností, ku ktorým bolo toto záložné právo zriadené v čase uzatvorenia záložnej zmluvy (všetky tri navrhovateľom spomenuté posudky sú z neskoršieho obdobia, podľa ich číselného označenia sú všetky z roku 2023.) Preto je porovnávanie hodnoty nehnuteľností a výšky zabezpečenej pohľadávky (pre posúdenie platnosti záložnej zmluvy podľa § 39 OZ) nemožné. Vzhľadom na všeobecný výrazný nárast cien nehnuteľností v posledných rokoch sa možno dôvodne domnievať, že hodnota založených nehnuteľností bola v čase podpisu záložnej zmluvy zo 6. 3. 2015 podstatne nižšia ako ich hodnota v čase vypracovania uvedených troch znaleckých posudkov (2023.)

24. Súd sa síce stotožnil s právnym názorom navrhovateľa, že pri uzatváraní zmluvy o splátkovom úvere z 6. 3. 2015 a záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam z 6. 3. 2015 vystupovali navrhovateľ a dlžníčka F. G. ako spotrebiteľia a záložný veriteľ ako dodávateľ, pričom v súlade s § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom od 1. 5. 2014) je v tejto veci potrebné prednostne použiť ustanovenia Občianskeho zákonníka aj keby sa inak mali použiť normy obchodného práva, avšak k následnej argumentácii navrhovateľa, že zmluvné dojednanie premietajúce sa do znenia čl. III. ods. 5 záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo 6. 3. 2015 je neplatné, resp. ide o nekalú podmienku v spotrebiteľskej zmluve, na ktorú nemožno prihliadať, pretože toto dojednanie zbavuje žalobcu súdnej ochrany, pričom odkázanie žalobcu ako spotrebiteľa len na následnú súdnu ochranu cez podávanie žalôb o neplatnosť dražby by pri uplatňovaní čl. 6 smernice Rady 93/13/ES o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách odporovalo újinnému princípu efektivity, a že je legitímne považovať za neprijateľnú nielen zmluvnú podmienku o neprijateľnom plnení, ale aj podmienku, ktorá za nedostatočne transparentných podmienok takého plnenia umožní vymôcť, a ktorou podmienkou je práve klauzula o spôsobe mimosúdneho procesu výkonu záložného práva, súd uvádza, že prípustnosť tohto inštitútu jednoznačne vyplýva z § 151a a nasl. OZ, pričom doteraz nebola spochybnená ani judikatúrou najvyšších súdnych autorít SR, a dodáva, že zákonnosť výkonu záložného práva dražbou v skutočnosti podlieha súdnej kontrole, pretože osoby, ktoré tvrdia, že boli v dôsledku porušenia zákona dražbou dotknuté na svojich právach môžu vždy požiadať súd, aby určil podľa § 22 zákona č. 527/2002 Z.z. - o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov neplatnosť dražby, a teda okolnosť, že dochádza k výkonu záložného práva samotným veriteľom ešte neznamená, že zákonnosť postupu pri dražbe nie je preskúmateľná súdom ako to uvádza navrhovateľ. V dobrovoľnej dražbe ide o štandardný a všeobecne akceptovaný prostriedok zabezpečenia záväzku, ktorý výslovne pripúšťa zákon v § 151a a nasl. OZ, o ktorého súlade s ústavou nemá tunajší súd pochybnosti, pričom právna úprava dobrovoľných dražieb, resp. možnosť vymáhania plnení zo spotrebiteľských zmlúv takouto formou nie je ani v rozpore s ochranou spotrebiteľa vyplývajúcou z újinného práva, pretože príslušná slovenská právna úprava (vyššie uvedeným spôsobom) umožňuje zabezpečenie ochrany práv spotrebiteľa, resp. ju prakticky neznemožňuje, či nadmerne nesťažuje (viď aj rozhodnutie Súdného dvora EÚ vo veci Kušionová proti SMART CAPITAL, a.s., C-34/13.)

25. Pokiaľ ide o argumentáciu navrhovateľa, že z oznámenia o dražbe vyplýva, že jej predmetom má byť aj prístrešok na parkovanie nachádzajúci sa na pozemku reg. „C“ parc. č. 824, 825 k. ú. E., v ktorom sa jedná o samostatnú stavbu, pevne spojenú so zemou základom s izoláciou proti vlhkosti, murovanými nosnými konštrukciami, betónovým stropom a klampiarskymi konštrukciami s rozvodom elektriny, ktorá stavba nebola podľa záložnej zmluvy zo 6. 3. 2015 predmetom zriadeného záložného práva, pričom nie je ani zapísaná v katastri nehnuteľností, a preto vklad záložného práva v prospech záložného veriteľa k nej nikdy nebol a ani nemohol byť povolený, čo je v rozpore so zákonom, súd (potom ako z 3. strany oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. 401422 zo 14. 12. 2023, záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam z 6. 3. 2015 z č.l. 18 spisu a nasl. a výpisu z LV č. XXXX, k. ú. E. z č.l. 43 a nasl. spisu mal tieto skutkové tvrdenia za osvedčené) uvádza, že okolnosť, že táto stavba prístrešku nie je zapísaná v katastri nehnuteľností predovšetkým znamená, že nie je osvedčené, kto je jej vlastníkom, a teda nie je osvedčené ani to, že jej vlastníkom je navrhovateľ, čo by však potom (ak by sa aj tejto stavby týkala navrhovateľova žaloba a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia) viedlo k prednostnému záveru o absencii aktívnej vecnej legitímácie navrhovateľa (v tejto časti), a to v konaní vo veci samej (o žalobe z 3. 1. 2024), ako aj v konaní o nariadení neodkladného opatrenia (o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia z 3. 1. 2024), keďže navrhovateľ ako osoba, ktorá nevlastní predmetný prístrešok nemôže mať potom naliehavý právny záujem na určení, že táto stavba nie je zaťažená záložným právom záložného veriteľa a na nariadení neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva k tejto stavbe. Avšak, v podaní navrhovateľa z 3. 1. 2024 (zahŕňajúceho žalobu a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia) z nejakého dôvodu ani nie je tento prístrešok uvedený, a to ani v rámci žalobného petitu, ani v rámci

petitu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a preto súd viazaný rozsahom žaloby a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa týmto ani nemohol zaoberať. A len okrajom súd dodáva, že vo všeobecnosti nemôže nesúhlasíť s názorom navrhovateľa, že výkon záložného práva k veciam, ktoré nie sú v zmysle záložnej zmluvy predmetom záložného práva (a ani vo vlastníctve záložcu) je v rozpore so zákonom (predovšetkým OZ), čo však je okolnosť, ktorá (ak by bola predmetom konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, čo však nie je) by bola okolnosťou irelevantnou v tomto konaní (v tomto smere súd bližšie poukazuje na odôvodnenie v nasledujúcom odseku odôvodnenia tohto uznesenia.)

26. A nakoniec, k námietkam navrhovateľa, keď poukazoval na to, že miesto konania dražby (v sídle dražobníka) je vzdialený od miesta, kde sa nachádzajú nehnuteľnosti, ktoré sa majú dražiť (čo má podľa neho odporovať požiadavkám § 11 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, keďže povedie k obmedzeniu účasti potencionálnych záujemcov o dražbu), ako aj na to, že na oznámení o dražbe absentuje podpis štatutárnych zástupcov navrhovateľa dražby (čím mal byť porušený postup podľa § 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách), a nakoniec na to, že dražobník (v rozpore s § 8 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách) odoprel navrhovateľovi právo nazrieť do písomností súvisiacich s dražbou, napriek jeho opakovaným žiadostiam, či (v rozpore s § 17 ods. 9 zákona o dobrovoľných dražbách) záložný veriteľ a dražobník navrhovateľovi, napriek jeho opakovanej žiadosti, neoznámili výšku pohľadávky s vyčísleným príslušenstvom a nákladmi dražby, súd konštatuje, že uvedené okolnosti (ak by aj boli osvedčené, avšak súd ich z dôvodu hospodárnosti nezisťoval) by nemali žiadnu relevanciu z hľadiska predmetu sporu vo veci samej o určenie, že nehnuteľnosti nezaťažuje záložné právo, a tým ani (skrže absenciu predpokladu dôvodnosti a trvania nároku vo veci samej) ani z hľadiska konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, keďže ide o okolnosti, ktoré mohli nastať až po premlčaní záložného práva a jeho namietnutí a týkajú sa len procesu výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou. Nedostatky tohto charakteru by bolo (eventuálne) možné hodnotiť jedine v rámci konania o neplatnosť dražby, nie však v tomto konaní.

27. Súd podľa § 328 ods. 1 CSP zamietol aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z 3. 1. 2024 vo vzťahu k dražobníkovi (na uloženie povinnosti zdržať sa uskutočňovania úkonov podľa zákona č. 527/2002 Z.z. - o dobrovoľných dražbách smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností, ako aj na uloženie povinnosti s týmito nehnuteľnosťami nenakladať ako s predmetmi dražby), a to z dôvodu, že tu neboli splnené podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 1 CSP, pretože tu nebolo potrebné bezodkladne upraviť pomery (a samozrejme tu ani nebola obava, že by bola nejaká exekúcia ohrozená), pričom o tom takisto rozhodol aj bez výsluchu a vyjadrenia účastníkov konania a bez nariadenia pojednávania (podľa § 329 ods. 1, prvej vety CSP.)

28. Dražobník je totiž podľa § 19 ods. 1 písm. b) zákona č. 527/2002 Z.z. - o dobrovoľných dražbách povinný upustiť od dražby vtedy, ak navrhovateľ nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby. Pokiaľ záložnému veriteľovi bolo týmto uznesením (neodkladným opatrením) uložené zdržať sa výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe, vťahuje sa to aj na úkon navrhnutia vykonania dražby. Týmto dražobník dočasne stratil oprávnenie navrhnúť vykonanie dražby. Preto nebolo opodstatnené, aby bolo nariadené neodkladné opatrenie aj voči dražobníkovi. Samotná ochrana ohrozeného práva navrhovateľa je poskytnutá už nariadením neodkladného opatrenia voči záložnému veriteľovi (viď aj uznesenie Krajského súdu v Trenčíne z 31. 1. 2023, sp. zn. : 17Co/1/2023.)

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie písomne v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Liptovský Mikuláš, o ktorom odvolaní bude rozhodovať Krajský súd v Žiline.

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 môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 uvedenú v predchádzajúcom odseku, 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.