

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 17CoCsp/44/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8123209312  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 12. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Burešová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2023:8123209312.1

## Uznesenie

17CoCsp/44/2023

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Burešovej a členov senátu JUDr. Mariana Hoffmanna, PhD., a JUDr. Eduarda Valenčina v spore žalobcov A. B., nar. 7.10.1984, trvale bytom C. XXXX/XX, XXX XX D., 2. E. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom F. XXXXX/XX, XXX XX A., obaja žalobcovia t.č. bytom na adrese G. XX, XXX XX B., obaja žalobcovia zastúpení JUDr. Marek Sahuľ, advokát so sídlom Hlavná 111, P.O.BOX 265, 080 01 Prešov, proti žalovaným 1. EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 35 724 803, zastúpený Remedium Legal, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 52 255 739 2. AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, zastúpený Advokátska kancelária – Marek Piršel, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 47 255 498, o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1., rade proti uzneseniu Okresného súdu Prešov č.k. 17Csp/112/2023 – 36 zo dňa 17.10.2023, takto

### rozhodol:

Potvrdzuje uznesenie vo vyhovujúcom výroku.

Zrušuje uznesenie vo výroku o trovách konania.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením prvoinštančný súd rozhodol takto:

„I. Súd n a r i a d ť u j e neodkladné opatrenie, ktorým u k l a d á žalovanému v 1. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov v 1. a 2. rade zapísaným Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor pre okres Prešov, obec G., katastrálne územie G. na liste vlastníctva č. XXX ako pozemok parcely registra C parc. č. 150/2 – záhrada o výmere 686 m<sup>2</sup>, pozemok parcely registra C parc. č. 150/3 – ostatná plocha o výmere 97m<sup>2</sup>, pozemok parcely registra C parc. č. 150/9 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 124 m<sup>2</sup> a stavba bez súpisného čísla postavená na parc. KN C č. 150/9 – rozostavaný rodinný dom, a to do právoplatného skončenia tohto konania vo veci samej.

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

III. O trovách konania o nariadenie neodkladného opatrenia súd bude rozhodnuté v konečnom rozhodnutí vo veci samej.“

2. Prvoinštančný súd tak rozhodol o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, podaného vo veci samej, kde sa žalobcovia domáhali určenia, že zmluva o úvere na bývanie je absolútne neplatná, ďalej o určenie, že úver je bezúročný a bez poplatkov, že použitá okamžitá splatnosť záväzkov je neprimerane vysoká sankcia, a je neprijateľná zmluvná podmienka. Ďalej žiadali určiť, že právne úkony záložného veriteľa smerujúce k realizácii výkonu záložného práva sú neplatné, a že právne úkony dražobníka,

žalovaného v 2. rade, smerujúce k realizácii dražby, žalobcovia bližšie neuviedli ako žiadajú vo vzťahu k týmto úkonom rozhodnúť. Ďalej žalobcovia žiadali, aby žalovaný v 1. rade vymazal žalobcu zo záznamu dlžníkov a odstránil jeho negatívny rating. Uplatnili si náhradu trov konania.

Súčasťou žaloby je návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žalobcovia žiadali uložiť žalovanému v 1. rade zdržať sa výkonu záložného práva do rozhodnutia súdu v prejednávanej meritórnej veci a žalovanému v 2. rade uložiť zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby, až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

3. Žalobcovia v žalobe vo vzťahu k neodkladnému opatreniu uviedli, že považujú úkony v súvislosti s realizáciou záložného práva za neplatné, pretože dražobník nezabezpečil spracovania riadneho znaleckého posudku a riadnu obhliadku rozostavaného rodinného domu. V draženom rodinnom dome žalobcovia bývajú a majú tam spolu s maloletým dieťaťom obydlie.

4. Prvoinštančný súd mal osvedčené, že sú dané dôvody na vydanie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. rade. Zistil, že žalobcovia s právnym predchodcom žalovaného v 1. rade, spoločnosťou Wüstenrot, stavebná sporiteľňa, a.s., mali uzatvorenú zmluvou o úvere na bývanie, ktorá bola zabezpečená záložnou zmluvou na nehnuteľnosť, ktorá bola z úverových finančných prostriedkov financovaná. Spoločnosť Wüstenrot, stavebná sporiteľňa, a.s., postúpila svoje nároky voči žalobcom žalovanému v 1. rade, ktorý pristúpil k realizácii záložného práva. Vykonal prvé kolo dražby nehnuteľnosti, čo vyplýva z notárskej zápisnice, spísanej notárom E. H. H., so sídlom v Bratislave. Ďalej zistili, že prvé kolo dobrovoľnej dražby dňa 06.09.2023 bolo neúspešné. Následne bolo vydané oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby, žalobcovia boli vyzvaní na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania ohliadky.

Súd ďalej zistil, že žalobcovia v nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dobrovoľnej dražby bývajú, zistil majetkové pomery žalobcov v čase uzatvárania úverovej zmluvy, a ďalej okolnosť, že žalobcovia mali ešte ďalší úver na bývanie s Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s.

5. Prvoinštančný súd vec posúdil podľa § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, 2 písm. d/, § 326 ods. 1, 2, § 328 ods. 1, 2, § 329 ods. 1, § 330 ods. 1, § 331 ods. 1, § 336 ods. 1 CSP. V odôvodnení poukázal aj na ust. § 15 ods. 2 zákona o úveroch na bývanie č. 90/2016 Z.z., a na § 19 ods. 1 písm. b/ zákona o dobrovoľných dražbách č. 527/2002 Z.z. Poukázal na podmienky vydania neodkladného opatrenia a dospel k záveru, že žalobcovia preukázali dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. rade, pretože žalobca v 1. rade realizujúc záložné právo formou dobrovoľnej dražby môže spôsobiť hrozbu, respektíve spôsobuje hrozbu realizácie dobrovoľnej dražby, a tým narušenie obydlia žalobcov, ktorých obydlie, ktorým je dražená nehnuteľnosť je chránené.

6. Strany sporu podľa prvoinštančného súdu sa sporia o bezúročnosť, bezpoplatkovosť úveru, o neplatnosť úverovej zmluvy, a vôbec o nárok veriteľa. Žalobcovia sa domáhajú riadneho rozhodnutia o svojich námietkach voči tomuto úverovému vzťahu v konaní vo veci samej. Pokiaľ by nebolo nariadené neodkladné opatrenie, v dôsledku výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, mohlo by dôjsť k ujme na strane žalobcov v oblasti ich ústavou garantovaného práva realizovať svoje vlastnícke práva k nehnuteľnostiam a hrozby straty obydlia. Preto prvoinštančný súd neodkladné opatrenie voči žalovanému v 1. rade nariadil s tým, že týmto uznesením sa len pozastaví výkon záložného práva, oddiali sa uspokojenie pohľadávky žalovaného v 1. rade, čím sa spôsobí omnoho menšia a menej závažná ujma, než okolnosťami, ktoré hrozili žalobcom.

7. Vo vzťahu k žalovanému v 2. rade je nariadenie neodkladného opatrenia nadbytočné, pretože žalovaný v 2. rade ako dražobník nie je nositeľom hmotnoprávného záložného práva. Na uspokojenie a dočasnú úpravu práv pomerov postačuje nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. rade.

8. O trovách konania prvoinštančný súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, s použitím ust. § 262 ods. 1 CSP s tým, že navrhovateľke, ktorá mala plný úspech priznal voči odporcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

9. Proti tomuto uzneseniu v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný v 2. rade, a to proti vyhovujúcemu výroku. Namietal, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho

posúdenia veci a nesprávnym procesným postupom bolo znemožnené žalovanému, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. V odvolaní uviedol, že prvoinštančný súd sa nevysporiadal s otázkou naliehavosti potreby nariadenia neodkladného opatrenia, ktorú okolnosť žalobcovia nepreukázali. Ďalej žalobcovia nepreukázali ani vecný vzťah (efektívnosť a proporcionalitu), medzi narušením usporiadania pomerov strán a ich neodkladnou úpravou. Žalobcami tvrdené skutočnosti v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neboli preukázané, a žalobcovia sa účelovo snažia zabrániť žalovanému v 1. rade vo výkone záložného práva na dlhšiu dobu. Žalovaný takýto postup nepovažuje za primeraný a adekvátny, pretože žalobcovia čerpali úver, ktorý následne nesplácali riadne a včas.

10. V prípade, pokiaľ žalobcovia spochybňujú platnosť záložnej zmluvy, alebo porušenie zákona o dobrovoľných dražbách, môžu požiadať o určenie neplatnosti dražby. V takomto konaní sa určí, či je postup pri dobrovoľnej dražbe správny, alebo nie, a zároveň odpadá úprava dočasnej úpravy pomerov strán neodkladným opatrením. Záložné právo predstavuje zákonný spôsob zabezpečenia pohľadávky a jej príslušenstva, zabezpečuje veriteľovi možnosť domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva. Žalovaný v 1. rade poukázal na existujúcu súdnu prax v obdobných veciach.

11. Pokiaľ sa týka obydliá, samotné obydlie nie je prekážkou výkonu záložného práva. Opäť žalobca poukázal na existujúcu súdnu prax, kde aj predajom obydliá formou dobrovoľnej dražby môže byť zasiahnuté do tohto garantovaného práva, pričom nejde o protiústavný stav.

12. S tým, že pohľadávka je sporná, sa žalovaný v 1. rade nestotožňuje. Záložný veriteľ môže preto kedykoľvek pristúpiť k výkonu záložného práva, a spornosť pohľadávky nemôže predstavovať dôvod pre nariadenie neodkladného opatrenia.

13. Žalovaný pri poskytovaní úveru na bývanie si splnil všetky zákonom stanovené povinnosti. Právny predchodca žalovaného v 1. rade pred poskytnutím úveru disponoval dostatočnými a overenými informáciami, na základe ktorých bol schopný získať objektívny obraz o finančnej situácii žalobcov, a ich schopnosti úver splácať. Veriteľ pristupoval k zisťovaniu a hodnoteniu bonity klientov dostatočne, a to aj nad rámec požadovaný zákonom. Ak by tomu tak nebolo, bonitu by neoveroval, išiel by sám proti sebe. Poukázal aj v tomto prípade na existujúce rozhodnutia odvolacích súdov. Žalovaný v 1. rade, respektíve veriteľ, splnil všetky vyžadované podmienky skúmania bonity spotrebiteľa, a preto žiadal, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne, respektíve konanie o nariadenie neodkladného opatrenia zastaví, a žalovaného v 1. rade prizná nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

14. K odvolaniu žalovaného v 1. rade žalobcovia, a ani žalovaný v 2. rade nezaujali žiadne stanovisko, aj napriek výzve prvoinštančného súdu.

15. Odvolací súd v rámci kompetencií vyplývajúcich z ust. § 347 CSP, preskúmal napadnuté uznesenie prvoinštančného súdu, podľa zásad uvedených v § 379 a nasledujúcich CSP, bez nariadenia pojednávania, podľa § 385 CSP a contrario a zistil, že rozhodnutie prvoinštančného súdu vo vyhovujúcom výroku je správne. Prvoinštančný súd však nesprávne rozhodol výrokom o trovách konania.

16. Pokiaľ sa týka neodkladného opatrenia, prvoinštančný súd správne postupoval, keď neodkladné opatrenie voči žalovanému v 1. rade nariadil a uložil mu zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam, v ktorých žalovaní bývajú, a ktoré boli financované zo zmluvy o úvere zabezpečenej založeným právom k týmto nehnuteľnostiam. Žalobcovia návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podali v konaní vo veci samej, keď súčasne podali žalobu o určenie neplatnosti, respektíve spornosti úverových záväzkov, a zároveň namietali aj priebeh realizácie záložného práva. Teda do momentu, kedy právoplatne nebude vyriešená otázka platnosti, či neplatnosti úverovej zmluvy, a následne ako akcesorického záväzku záložnej zmluvy, a následne pokiaľ nebude vyriešená správnosť realizácie záložného práva v sporovom konaní, ktoré žalobcovia namietajú, je potrebná bezodkladná potreba úpravy pomerov. Uvedené navrhovatelia uviedli v návrhu na začatie konania o nariadenie neodkladného opatrenia, ktorého súčasťou je aj návrh vo veci samej.

17. Argumentácia žalobcov a potreba neodkladnej úpravy pomerov vyplývala z osvedčenia dôležitých skutočností, ktoré odôvodňovali nariadenie neodkladného opatrenia. Bolo osvedčené, že napriek spornosti úverovej zmluvy, záložnej zmluvy a priebehu dobrovoľnej dražby, ktorou sa realizuje záložné právo, žalovaný v 1. rade pristúpil k realizácii záložného práva, bolo vykonané prvé kolo k dobrovoľnej dražby, ktoré dopadlo neúspešne; v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa začalo realizovať druhé kolo dobrovoľnej dražby, keď boli žalobcovia vyzvaní na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania obhliadky. O týchto úkonoch bola spísaná notárska zápisnica, čo svedčí o tom, že právne vzťahy medzi účastníkmi konania sú sporné a potrebujú neodkladnú úpravu do času, kým vo veci meritórne nebude rozhodnuté o uplatnenom nároku.

Pomery upravoval prvoinštančný súd do budúca od momentu vydania neodkladného opatrenia. Zrušením neodkladného opatrenia hrozí zhoršenie právneho postavenia žalobcov do takej miery, že by mohli v prípade ukončenia realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby s kladným výsledkom prísť nielen o vlastníckeho právo k nehnuteľnosti, ale následne by mohlo byť ohrozené ich obydlie, teda priestor, v ktorom sa spolu s maloletým dieťaťom zdržiavajú, kde majú svoje osobné veci.

Preto je potrebné poskytnúť žalobcom primeranú dočasnú ochranu do vyriešenia sporovým otázkou, ktoré nie je aj napriek odvolacím námietkam žalovaného v 1. rade oprávnený riešiť súd pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia. Ide totiž o inštitút procesného práva, ktorý sa nezaobera hmotnoprávnymi otázkami prejednávanej veci. Rieši len dočasnú úpravu pomerov, pokiaľ sa vec hmotnoprávne nevyrieši v konaní o veci samej.

18. Toto neodkladné opatrenie zásadným spôsobom neovplyvní situáciu žalovaného v 1. rade, pretože pokiaľ vo veci samej bude preukázané, že žaloba nie je dôvodná, bude môcť svoju existujúcu pohľadávku uspokojiť spôsobom tak, ako to vykonával doposiaľ. Pokiaľ nárok žalobcov bude uznaný za dôvodný a žalobe bude vyhovené, v takom prípade sa predídú vážnejším škodám a ujme na strane žalobcov. Pokiaľ žaloba bude zamietnutá súd ex offio bude povinný nariadiť neodkladné opatrenie zrušiť.

19. Keďže žalobcovia osvedčili dôvodnosť vydania neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. rade, odvolací súd napadnuté uznesenie prvoinštančného súdu podľa § 387 ods. 1, 2 CSP, ako správne potvrdil.

20. Výrok, ktorým čiastočne bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý sa stal právoplatným, pretože žalobcovia voči tomuto výroku opravný prostriedok nepodali.

21. Z obsahu spisového materiálu vyplýva, že prvoinštančný súd vo výroku o trovách konania rozhodol o tom, že o trovách konania, o nariadenie neodkladného opatrenia bude rozhodnuté v konečnom rozhodnutí vo veci samej, keďže neodkladné opatrenie bolo vydané počas konania vo veci samej.

22. Z odôvodnenia rozhodnutie prvoinštančného súdu však vyplýva, že prvoinštančný súd tento výrok odôvodnil spôsobom ako by navrhovateľka (zrejme navrhovateľka v 2. rade vo vzťahu k neodkladnému opatreniu), bez navrhovateľa v 1. rade bola v konaní úspešnou stranou sporu, a preto jej bol priznaný nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

23. Takéto odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančného súdu nie je správne, a výrok rozhodnutia o trovách konania nekorešponduje s dôvodmi uvedenými v odôvodnení napadnutého rozhodnutia. Keďže podaním odvolania vo vyhovujúcom výroku, ako súvisiaci výrok o trovách konania odvolací súd preskúmaval, dospel k záveru, že je potrebné tento zmätočný výrok zrušiť.

Rozhodnutie o trovách konania nie je v danom prípade nevyhnutné, a priamo zo zákona vyplýva, že vzhľadom na to, že ide o neodkladné opatrenie vydané počas konania, o trovách konania bude rozhodnuté podľa § 262 ods. 1 CSP, aj bez návrhu v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Preto je tento výrok predčasny a odvolací súd ho podľa § 389 ods. 1 písm. d/ CSP zrušil.

24. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolaateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolaateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).