

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 19C/6/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8724200437
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 08. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Jenčová
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2024:8724200437.4

Uznesenie

Okresný súd Poprad v právnej veci navrhovateľa: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, D. E., pr. zast.: Advokátska kancelária PIATNIK, s.r.o., so sídlom: Vysoká 425/71, 054 01 Levoča, IČO: 54 915 627, proti odporcovi: 1/ Prvá stavebná sporiteľňa a.s., so sídlom: Bajkalská 30, Bratislava 829 48, IČO: 31 335 004, 2/ LIQID s.r.o., so sídlom: Kalvínske námestie 126/2, 934 01 Levice, IČO: 54 327 504, v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, takto

rozhodol:

I. U k l a d á odporcom v 1./ a 2./ rade, aby sa zdržali výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam a to rodinnému domu súp. č. XXX, postavenému 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, a to po dobu 6 mesiacov odo dňa doručenia tohto uznesenia.

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

III. P o u č u j e odporcov v 1. a 2.rade, že môžu v postavení navrhovateľov podať proti navrhovateľovi v postavení odporcu na okresný súd v obvode bydliska navrhovateľa v pozícii odporcu žalobu o náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej im výkonom neodkladného opatrenia, ak neodkladné opatrenie zanikne alebo bude zrušené z iného dôvodu než preto, že pominuli dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

V. Navrhovateľ m á voči odporcom 1/ a 2/ n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto uznesenia.

o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 30.01.2024 navrhovateľ doručil súdu návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, ktorým žiadal, aby súd rozhodol tak, že súd prikáže žalovanému 1/ a 2/ 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, a to po dobu 12 mesiacov odo dňa doručenia tohto uznesenia.

2. Svoj návrh navrhovateľ odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom v spoluvlastníckom podiele 1 k celku k predmetným nehnuteľnostiam, ku ktorým bolo zriadené záložné právo v prospech odporcu v 1. rade, a to na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok V 207/2008 a na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok V 3021/2013. Odporca v 1. rade ako záložný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ktorej vykonaním poveril dražobnú spoločnosť, odporcu v 2. rade. Znalec F. F. G. vo svojom znaleckom posudku č. 51/2023 zo dňa 06.10.2023 zistil všeobecnú hodnotu nehnuteľností vo výške 152.000,- € použitím metódy polohovej

diferenciácie (podľa jeho názoru na str. 43 znaleckého posudku jedinej vhodnej metódy ohodnotenia nehnuteľnosti).

3. Navrhovateľ ďalej vo svojom návrhu uviedol, že si objednal za účelom nezávislého ohodnotenia predmetných nehnuteľností vypracovanie znaleckého posudku č. 43/2023 zo dňa 28.08.2023 u znalkyne Ing. arch. Martiny Švajkovej ktorá stanovila všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 359.000,- €. Z porovnania oboch posudkov vyplýva, že rozdiel v stanovení hodnoty nehnuteľností činí sumu až 207.000,- €, čo je značná disproporcia, preto navrhovateľ požiadala odporcu v 2. rade v súlade s § 12 ods. 5 zák. č. 527/2002 Z.z. o vyhotovenie nových znaleckých posudkov. Po vykonaní v poradí 3. znaleckého dokazovania odporca v 2. rade následne dňa 12.01.2024 doručil navrhovateľovi nový znalecký posudok č. 198/2023 zo dňa 20.12.2023 vypracovaný znalcom Ing. Dušanom Posypankom, ktorý určil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 160.000,- €. Cena určená znalcom Ing. Dušanom Posypankom predstavuje len 44% z hodnoty nehnuteľností stanovenej Ing. arch. Martinou Švajkovou, čo je opäť značná disproporcia, preto navrhovateľ z vyššie uvedeného dôvodu odporcovi v 2. rade opäť zaslať žiadosť o vypracovanie nových znaleckých posudkov zo dňa 16.01.2024, avšak odporca v 2. rade žiadosť nevyhovel a v Oznámení o dobrovoľnej dražbe č. 18/2023 zo dňa 19.01.2024 oznámil, že dňa 20.02.2024 o 13:00 hod. sa bude na Notárskom úrade JUDr. Tomáš Petro, so sídlom Nám. sv. Egídia 29/69, Poprad konať dražba nehnuteľnosti.

4. Navrhovateľ odôvodnil potrebu nariadenia neodkladného opatrenia tým, že mu už bolo od žalovaného v 2. rade doručené Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 18/2023, preto podľa jeho názoru 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 nehnuteľností bude totožné s cenou uvedenou v znaleckom posudku vypracovanom Ing. Dušanom Posypankom 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. Výška škody, ku ktorej má dôjsť vykonaním dražby predstavuje 199.000,- €. Navrhovateľ napokon uviedol, že nariadenie neodkladného opatrenia nebude pre odporcu v 1. rade predstavovať nepríjemný zásah do jeho práv, bude mať len za následok zdržanie sa výkonu záložného práva a to po dobu 12 mesiacov, v rámci ktorej navrhovateľ plánuje realizovať predaj nehnuteľnosti.

5. Navrhovateľ k návrhu na nariadenie neodkladného pripojil dôkazy: internetový výpis LV č. XXX, k.ú. D. E., Výzva na sprístupnenie predmetu dražby znalcom za účelom jeho ohodnotenia zo dňa 06.07.2023, Znalecký posudok č. 51/2023 zo dňa 06.10.2023, Znalecký posudok č. 43/2023 zo dňa 28.08.2023, Žiadosť o vypracovanie nových znaleckých posudkov zo dňa 25.10.2023, Výzva na sprístupnenie predmetu dražby znalcom za účelom revízneho ohodnotenia zo dňa 31.10.2023, Znalecký posudok č. 198/2023 zo dňa 20.12.2023, Žiadosť o vypracovanie nových znaleckých posudkov zo dňa 16.01.2024, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 18/2023 zo dňa 19.01.2024.

6. Dňa 05.02.2024 odporca 2. súdu doručil vyjadrenie k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, kde vyplynulo, že s návrhom nesúhlasí a navrhol zamietnutie návrhu v celom rozsahu. Vo svojom vyjadrení uviedol, že riadne zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby v súlade s § 12 zákona o dobrovoľných dražbách a uviedol, že vypracovanie revízneho posudku si ako dražobník objednal u znalca z iného regiónu, aby vylúčil akékoľvek vzájomné väzby znalcov a navrhovateľa. Podľa názoru odporcu samotné rozdielne určenie ceny nehnuteľností nepredstavuje dôvod pre nariadenie neodkladného opatrenia, ale preukazuje len iný odborný názor znalcov, pričom názory dvoch znalcov určených dražobníkom sú vzájomne bližšie ako názor znalkyne navrhovateľa. Navrhovateľ zároveň žiadnym spôsobom nezdôvodnil súdu, prečo by mal byť znalecký posudok vypracovaný Ing. Švajkovou správny a znalecké posudky Ing. Klačku a Ing. Posypanku nesprávne. Jedinou osvedčenou skutočnosťou je, že znalecké posudky odporcu 2/ vykazujú medzi sebou menšiu odchýku a preto sa odporcovi 2/ javí ako pravdepodobnejšie, že skutočná hodnota nehnuteľností bude bližšie k hodnote určenej Ing. Klačkom a Ing. Posypankom. Odporca 2/ ďalej poukázal na rozhodovaciu činnosť vyšších súdov (KS PO sp. zn. 8Ci/59/2013, KS BA sp. zn. 6Co/256/2018, NSSR sp. zn. 4Cdo/87/2007 a i.), ktorá sa týka cenotvorby na dražbe. Ďalej odporca 2/ poukázal na to, že v danom prípade nie je splnená hrozba, že dôjde k sťaženiu výkonu budúceho súdneho rozhodnutia a podľa § 21 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, určením neplatnosti dražby účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu (spätne). V konaní ďalej nebol navrhovateľom preukázaný zámer predať nehnuteľnosť a vyrovnáť z výťažku z predaja dlhy, pretože navrhovateľ nikde nehnuteľnosť neinzeruje.

7. Podľa vyjadrenia odporcu 2/ navrhovateľ úver nespláca od roku 2016, teda 8 rokov užíva finančné prostriedky svojho veriteľa zadarmo a nenesie za porušenie svojich povinností žiadne následky. Napriek skutočnosti, že navrhovateľ mal 8 rokov na to, aby vzniknutú situáciu vyriešil predajom nehnuteľností vo vlastnej réžii, nestalo sa tak. Odporca 2/ ďalej konštatoval, že podľa jeho názoru nedošlo k neoprávnenému zásahu do ľudských práv navrhovateľa na ochranu majetku a obydľia a poukázal na judikatúru (KS BB, sp. zn. 13Co/566/2016, KS PO, sp. zn. 4Co/96/2016a i.), podľa ktorej ochranu obydľia nie je možné ponímať absolútne. Napokon odporca 2/ poukázal na rozhodnutie Okresného súdu Poprad č.k. 12Csp/52/2019, ktorým súd navrhovateľovi a jeho manželke uložil zaplatiť odporcovi 1/ 65.657,90 eur, t.j. úver zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti, pričom plnenie súd povolil v splátkach, z ktorých podľa jeho vedomostí neuhradili ani jednu. Navrhovateľ podľa vyjadrenia odporcu 2/ zneužíva súdnu ochranu s cieľom oddialiť nepriaznivé následky svojho protiprávneho konania.

8. Dňa 19.02.2024 napokon navrhovateľ do spisu doručil návrh evidovaný Okresným súdom Poprad pod sp. zn. 17C/6/2024, kde uviedol, že v takmer totožnej veci navrhovateľa súd už rozhodol a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia čiastočne vyhovel.

9. Uznesením sp. zn. 19C/6/2024 – 149 zo dňa 19.2.2024 súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a odporcom nárok na náhradu trov konania nepriznal. Súd návrh zamietol primárne z dôvodu, že mal zato, že v časti ohodnocovania nehnuteľnosti odporcovia postupovali v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách, a preto má zato, že nie je daná osvedčenosť nároku navrhovateľa. Pre účely úpravy pomerov strán sporu neodkladným opatrením je tiež nevyhnutné osvedčiť nalievavosť dočasnej úpravy pomerov osvedčením bezprostredne hroziacej ujmy na právach strany sporu, a to tvrdením a následným osvedčením konkrétnych okolností odôvodňujúcich opodstatnenosť uvedenej úpravy. Navrhovateľ však v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia také okolnosti, ktoré by mohli viesť k záveru o nebezpečenstve bezprostredne hroziacej ujmy na jeho právach, neuviedol. Súd prvej inštancie mal za osvedčenú práve skutočnosť, že odporca 1/ a 2/ pristúpili k výkonu záložného práva a to podľa § 151 j) ods. 1 OZ a podľa uzatvorenej záložnej zmluvy, t.j. navrhovateľ vie a aj v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vedel, že k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby môže v prípade neplnenia záväzkov dôjsť. Súd prvej inštancie mal tiež zato, že v čase jeho rozhodovania súdu neexistuje nalievavosť a potreba neodkladnej úpravy právnych pomerov medzi stranami tohto sporu formou neodkladného opatrenia, preto návrh zamietol.

10. Proti uzneseniu súdu podal navrhovateľ odvolanie. Uviedol, že právny názor súdu prvej inštancie je nesprávny. Samotný fakt, že podľa znaleckého posudku, ktorý vypracovala znalkyňa Ing. arch. Martina Švajková (taktiež odborne spôsobilá osoba), je všeobecná hodnota nehnuteľností (v porovnaní so znaleckými posudkami obstaranými žalovaným v 1. rade) stanovená viac ako dvojnásobne, musela vzbudzovať u žalovaného v 1. rade dôvodné pochybnosti o správnosti určenia hodnoty nehnuteľností zo strany znalcov, ktorých obstaral. Poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pod sp.zn. 6Cdo/89/2017 zo dňa 22.06.2017. K nalievavej potrebe pre vydanie neodkladného opatrenia uviedol, že rovnako sa nestotožňuje s názorom súdu prvej inštancie. Potreba bezodkladnej úpravy práv je odôvodnená hrozbou, že dôjde k trvalej zmene vlastníka predmetných nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva, pričom hrozba zmeny vlastníka vyplýva z bezprostrednej hrozby dražby predmetných nehnuteľností. Táto hrozba nepominula tým, že dňa 20.02.2024 nedošlo k vydraženiu predmetu dražby, nakoľko je dôvodné očakávať, že v dohľadnej dobe bude žalovaným v 1. rade určený nový termín opakovanej dražby (v poradí 2. kolo). mal za to, že neodkladné opatrenie je primerané a nezasiahne do práv iných strán sporu nad nevyhnutnú mieru.

11. Odporca v 2.rade vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že na vydanie neodkladného opatrenia nie sú naplnené predpoklady. To, že existuje rozdiel v stanovenej všeobecnej hodnote dražených nehnuteľností neosvedčuje existenciu domnelého podhodnotenia dražených nehnuteľností. Navrhovateľ má k dispozícii jeden znalecký posudok, ktorý určuje vyššiu hodnotu a dražobník má k dispozícii dva znalecké posudky vypracované dvomi znalcami nezávisle od seba, ktoré určujú predpokladanú reálnu hodnotu. Samotný rozdiel vo všeobecnej hodnote nezakladá dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia. Ak by mal súd vydať neodkladné opatrenie, je potrebné aby zdôvodnil, prečo považuje znalecký posudok jedného znalca predložený navrhovateľom za správny a dva znalecké posudky, vypracované dvomi znalcami nezávisle od seba, objednané odporcom 2/ za nesprávne. Tak navrhovateľ ako aj odporca zadali ohodnotenie nehnuteľností u nezávislého znalca, ktorý vykonal znalecký úkon

nestranne a nezaújato. Samotný rozdiel preukazuje len to, že 3 znalci majú na všeobecnú hodnotu dražených nehnuteľností iný odborný názor, pričom názory dvoch znalcov určených dražobníkom sú vzájomne bližšie ako názor znalkyne navrhovateľa. Odporcovia nijakým spôsobom nezdôvodnili súdu, prečo by mal byť znalecký posudok vypracovaný Ing. árch. Švajkovou správny a znalecké posudky vypracované F. G. a F. H. nesprávne. Jedinou osvedčenou skutočnosťou je, že znalecké posudky F. G. a F. H. majú medzi sebou menšiu odchýlku ako znalecký posudok vypracovaný Ing. árch. I.. Z uvedeného dôvodu je preto pravdepodobnejšie, že skutočná hodnota dražených nehnuteľností bude bližšie všeobecným hodnotám stanoveným znaleckými posudkami Ing. Klačka a Ing. Posypanku. Tento záver potvrdil aj výsledok zmarenej opakovanej dražby, na ktorej sa nehnuteľnosti vydražili za sumu 130 000,- €.

K rozdielom v cenách uviedol, že z povahy veci nemožno cenu zastavaného pozemku porovnávať s ponukou ceny nezastavaných stavebných pozemkov. K rozdielom o všeobecnej hodnote rodinného domu sa nevie odporca odborne a kvalifikovane vyjadriť, avšak možno vylúčiť akýkoľvek zámer stavbu rodinného domu podhodnotiť. Bez ohľadu na to, aká cena bola určená znaleckým posudkom, jedná sa len o predpokladanú cenu, ktorá je na dražbe použitá ako cena ponuková. Ak má mať predmet dražby skutočnú trhovú cenu, ako uvádza navrhovateľ v odvolaní, tak táto sa litáciou na dražbe navýši v dôsledku konkurencie ponúk jednotlivých účastníkov dražby. V tomto smere poukázal na staršiu judikatúru Najvyššieho súdu SR, ako aj staršiu rozhodovaciu činnosť krajských súdov v rámci Slovenskej republiky. Poukázal na predchádzajúce rozhodnutie Krajského súdu Prešov v uznesení č.k. 6Co/14/2024-236 zo dňa 16.04.2024, v skutkovo a právne obdobnej veci medzi rovnakými sporovými stranami a s týmto rozhodnutím polemizoval. Podľa odporcu v 2/ rade rozdiel vo všeobecnej hodnote určenej jednotlivými znaleckými posudkami nezakladal dôvod na absolútne popretie práv veriteľa a dražobníka a s tým spojené opakované a krajne neudržateľné nariadenie neodkladného opatrenia. Rovnako nie je prítomná ani žalobcami tvrdená hrozba, že dôjde k sťaženiu výkonu budúceho súdneho rozhodnutia. V konaní nebol žalobcami akokoľvek osvedčený zámer predat' nehnuteľnosť a vyrovnať z výťažku z predaja dlhy. Navrhovateľ tak ani v menej prísnom režime vydania neodkladného opatrenia neosvedčil uvedený zámer. Tento zámer je navyše ťažko uskutočniteľný. Poukázal na skutočnosť, že navrhovateľ nespláca úver od roku 2016. Ďalej poukázal na judikovanú pohľadávku, ktorá bola priznaná rozsudkom Okresného súdu Poprad č.k. 12Csp/52/2019, kde bolo umožnené navrhovateľovi splácať pohľadávku v mesačných splátkach, pričom navrhovateľ nezaplatil ani jednu splátku. Odporca v 2.rade poukázal aj na skutočnosť, že výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby nie je neoprávnené zasiahnutie do ľudských práv navrhovateľa na ochranu obydlia a majetku, pretože aj po vykonaní dražby nie je možná svojpomoc, ale bude musieť nasledovať súdne konanie o prípadné vypratanie z vydraženej nehnuteľnosti.

12. Krajský súd v Prešove Uznesením sp. zn.:25Co/18/2024 – 302 zo dňa 6.6.2024 zrušil uznesenie súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V zrušujúcom uznesení odvolací súd uviedol, že za najpodstatnejšie považoval to, že v predmetnej veci založil súd prvej inštancie svoje rozhodnutie na skutočnosti, že nebol osvedčený nárok navrhovateľa na vydanie neodkladného opatrenia. S týmto právnym posúdením sa odvolací súd nestotožnil.

V tomto smere poukázal na svoje skoršie rozhodnutie pod sp.zn. 6Co/14/2024 zo dňa 16.04.2024, v ktorom sa jedná o skutkovo a právne obdobný prípad medzi rovnakými procesnými stranami (v opačnom procesnom postavení), v ktorom odvolací súd uviedol: „V tomto kontexte je potrebné si uvedomiť, že už len samotná existencia dvoch znaleckých posudkov s odlišnou všeobecnou hodnotou predmetu dražby odôvodňuje nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko je tu obava vzniku škody na strane žalobcov 1/ a 2/. V štádiu výkonu dražby, kedy ešte nedošlo k vydraženiu nehnuteľnosti, je návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vhodným právnym nástrojom, ktorý má vlastník nehnuteľnosti k dispozícii, aby nedošlo k predaju jeho majetku, ak má pochybnosti o dodržaní právnych predpisov. Odvolací súd sa v tomto smere nestotožnil s názorom odvolateľa, že dôvody uvádzané v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia môže súd posudzovať len v konaní o určenie neplatnosti dražby v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., nakoľko uvedenú následnú obranu záložcu možno považovať za obmedzenú a v podstatnej miere sťaženú (napr. uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS/261/2013 z 30.04.2013), čo by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci (viď. uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 23/2014-18 z 24.09.2014).“

Odvolací súd tiež poukázal na bod 29. citovaného uznesenia, kde uviedol: „...nemožno v okolnostiach prípadu považovať za postačujúcu argumentáciu žalovanej 1/, že bez ohľadu na to, aká všeobecná hodnota bola určená znaleckým posudkom, jedná sa len o predpokladanú cenu, ktorá je na dražbe

použitá ako cena ponuková, ktorá sa licitáciou na dražbe zvýši v dôsledku konkurencie ponúk jednotlivých účastníkov dražby. Cenu na dražbe totiž generujú svojimi podaniami tí, ktorí sa na nej zúčastňujú, pričom títo vychádzajú z najnižšieho podania (§ 20 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z.), na ktoré nadväzujú svojimi podaniami s najnižšími prihodeniami (§ 20 ods. 7 cit. zák.) až do udelenia príklepu. Podľa odvolacieho súdu možno vychádzať z racionálnej úvahy, že ochota účastníkov dražby dostaviť sa na dražbu, dražiť predmet dražby, teda robiť prihodenia, a tak postupne zvyšovať podania nevychádza len z odhadnutej ceny dražby, ale hlavne z vyhodnotenia výhodnosti (v najširšom zmysle slova) pomeru medzi odhadnou cenou (a teda najnižším podaním) a reálnou hodnotou predmetu dražby tak, ako ju subjektívne vníma záujemca oň. Ten však subjektívnu hodnotu predmetu dražby vníma prostredníctvom objektívnych informácií, ktoré má dispozícií, medzi ktorými dôležitú úlohu hrá aj samotné ohodnotenie predmetu dražby, resp. znalecký posudok vyhotovený na tento účel. Nie každý záujemca má totiž možnosť nechať si spracovať vlastný odborný odhad hodnoty predmetu dražby, keďže nemusí byť ochotný investovať čas a prostriedky do podrobnej a finančne nákladnej obhliadky predmetu dražby, na základe ktorej by sa tento odhad mal vykonať. Práve preto zákon č. 527/2002 Z.z. zveruje prípravu a vykonanie dobrovoľnej dražby do rúk odborne spôsobilej osoby - dražobníka, ktorému okrem iného zveruje aj povinnosť zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby trhovou cenou (§ 12 cit. zák.). Účelom tohto ohodnotenia je teda na jednej strane vytvoriť podklad pre najnižšie podanie, na druhej strane však aj poskytnúť potenciálnym účastníkom dražby aspoň orientačný údaj o trhovej cene predmetu dražby. Takto určený orientačný údaj je však dôležitým činiteľom pri rozhodovaní sa záujemcov, či sa o predmet dražby zaujímať a zúčastniť sa jeho draženia, prípadne do akej výšky dvíhať podania. Nemožno teda aplikovať zjednodušujúcu úvahu, že čím bude ohodnotenie predmetu dražby nižšie, tým viac bude záujemcov, z dôvodu ktorého potom práva vlastníka - záložcu nemôžu byť dotknuté. Práve naopak, nízke ohodnotenie ceny dražených nehnuteľností môže pre záujemcov naznačovať nízku trhovú atraktivnosť predmetu dražby, a teda, že sa oň „neoplatí“ zaujímať a investovať doň príliš veľa prostriedkov, resp. vôbec. Nízke ohodnotenie predmetu tak môže mať aj odradzujúci účinok na účasť na dražbe a tým (nepriamo) aj na tvorbu ceny dosiahnutej na dražbe, teda najvyššieho podania.“

Podľa bodu 31. citovaného uznesenia: „K odvolacej argumentácii žalovanej 1/, že dražba, ktorej vykonaniu sa žalobcovia 1/ a 2/ bránia návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia je primeraným prostriedkom ochrany ich práva, resp. prostriedkom ultima ratio odvolací súd konštatuje, že aj napriek predchádzajúcemu súdnemu preskúmaniu pohľadávky žalovanej 1/ v konaní vedenom pred súdom prvej inštancie pod sp. zn. 12Csp/52/2019 a jej judikovanie vo výške 65 657,90 eur s príslušenstvom, ktorým je úrok z omeškania vo výške 5 % zo sumy 57 138,75 eur od 22.05.2019 do zaplatenia, je v širších okolnostiach prípadu zrejmé, že pre splnenie tejto jednej pohľadávky žalovanej 1/ boli ňou začaté až dva dražobné procesy, ktorých predmetom je nielen dražba označených nehnuteľností, ale aj dražba ďalších nehnuteľností špecifikovaných v odseku 18. tohto uznesenia, ktorých dražba nebola zastavená (tento stav existoval už v čase rozhodovania súdu prvej inštancie a trvá aj v čase rozhodovania odvolacieho súdu), pričom hodnota všetkých týchto nehnuteľností podľa znaleckých posudkov zabezpečených žalovanou 2/ ako dražobníkom predstavuje sumu cca. 275 000,- eur a podľa znaleckých posudkov zabezpečených žalobcami 1/ a 2/ dokonca sumu 617 000,- eur. Takýto zásadný nepomer medzi hodnotou dražených nehnuteľností a výškou pohľadávky (65 657,- eur s prísl.), pre splnenie ktorej boli tieto dražby navrhnuté nesvedčí o tom, že by postup žalovanej 1/ bol v súlade s odbornou starostlivosťou veriteľa, na ktorú je pri spotrebiteľských právnych vzťahoch vždy potrebné prihliadať a súčasne, že by spĺňal podmienky ultima ratio. Potom dočasné uloženie povinnosti žalovaným 1/ a 2/ zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na označené nehnuteľnosti na obdobie odo dňa doručenia napadnutého uznesenia do 02.08.2024 (t.j. na polovicu žalobcami 1/ a 2/ požadovaného obdobia) nezasahuje do výkonu práva žalovanej 1/ tak, že by tým došlo k jej neprimeranému obmedzeniu nad nevyhnutný rozsah a súčasne malo za následok reálne znemožnenie ochrany jej oprávnených záujmov (konkrétne záujmu na zaplatení jej pohľadávky), t.j. že by bolo v rozpore s princípom proporcionality, na ktorú je potrebné v tomto type konania zásadne prihliadať. K naplneniu tohto aspektu odvolací súd poukazuje aj na odsek 28 napadnutého uznesenia.“

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti uložil odvolací súd súdu prvej inštancie prehodnotiť svoje rozhodnutie a vyhodnotiť vzhľadom na vyššie citovanú judikatúru Ústavného súdu SR, v akom rozsahu vyhoví návrhu navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia a v akom časovom rámci je potrebné návrhu vyhovieť. Súčasne, v prípade nariadenia neodkladného opatrenia sa bude venovať súd prvej inštancie aj dôslednému splneniu povinností podľa § 337 ods. 1 Civilného sporového poriadku a vhodným spôsobom procesné strany poučí o možnosti následnej súdnej ochrany vo veci.

Súd prvej inštancie zamietol návrh bez toho, aby sa v podstate akýmkoľvek relevantným spôsobom vysporiadal s ust. § 324 ods. 3 Civilného sporového poriadku, kde je stanovená subsidiarita

neodkladného opatrenia vo vzťahu k zabezpečovaciemu opatreniu. Bude preto úlohou súdu prvej inštancie vysporiadať sa, či v danej veci je efektívne nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, či nemožno dosiahnuť navrhovateľom sledovaný cieľ a až v prípade negatívnej odpovede na túto otázku bude mať splnené podmienky na prípadné nariadenie neodkladného opatrenia.

13. Po zrušení a vrátení veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie súdu prvej inštancie a po doručení uznesenia odvolacieho súdu, doručil právny zástupca navrhovateľa vo veci vyjadrenie, v ktorom uviedol, že od rozhodnutia súdu prvej inštancie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nastalo viacero významných skutočností:

Dňa 20.02.2024 sa konala v poradí prvá dražba predmetných nehnuteľností, avšak z dôvodu, že sa na dražbu nedostavil žiaden účastník dražby, licitátor ukončil dobrovoľnú dražbu.

Dňa 25.03.2024 bolo navrhovateľovi doručené od žalovaného v 2. rade Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. 18/2023 zo dňa 21.03.2024, z ktorého vyplýva, že opakovaná dražba sa bude konať dňa 18.04.2024 o 12:30 hod. na Notárskom úrade JUDr. Tomáša Petra, notára so sídlom Nám. sv. Egídia 7/15, Poprad.

Dňa 18.04.2024 sa konala na Notárskom úrade JUDr. Tomáša Petra, notára so sídlom Nám. sv. Egídia 7/15, Poprad opakovaná dražba, na ktorej došlo k vydraženiu predmetných nehnuteľností v prospech vydražiteľa: J. K., L. I., nar.: XX.XX.XXXX, bytom: M. G. N. XXXX/XX, O.. Cena dosiahnutá vydražením bola 130.000,- Eur. Ako dôkaz predložil Notársku zápisnicu N 203/2024, Nz 11820/2024 zo dňa 18.04.2024.

Dňa 10.05.2024 bolo navrhovateľovi doručené Oznámenie o zmarení dobrovoľnej dražby č. 18/2023 zo dňa 06.05.2024, v ktorom mu odporca v 2. rade oznámil, že vzhľadom na to, že vydražiteľ v lehote a za podmienok stanovených v ustanovení § 26 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v spojení s podmienkami uvedenými v Oznámení o opakovanej

dobrovoľnej dražbe č. 18/2023, nedoplatil cenu dosiahnutú vydražením, dražobník v súlade s ustanovením § 21 zákona č. 525/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách oznámil, že vyššie uvedená dražba je zmarená. K tomu predložil Oznámenie o zmarení dobrovoľnej dražby č. 18/2023 zo dňa 06.05.2024. Aj keď odo dňa oznámenia o zmarení dražby až do spísania vyjadrenia nebolo navrhovateľovi doručené od odporcu v 2. rade oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe, zároveň mu nebolo doručené ani oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby. Je preto dôvodné predpokladať, že odporca v 2. rade bude vo výkone záložného práva pokračovať a v dohľadnom čase vykoná novú opakovanú dobrovoľnú dražbu.

Navrhovateľ mal preto za to, že dôvody pre vydanie neodkladného opatrenia naďalej trvajú, nakoľko nedošlo k upusteniu od výkonu záložného práva zo strany odporcov v 1. a 2. rade, a teda stále trvá hrozba, že dôjde k opakovanej dražbe, a teda k strate obydľia navrhovateľa, ako aj k vzniku značnej škody.

Dôvodnosť tejto obavy potvrdzuje aj fakt, že predmetné nehnuteľnosti boli v zmarenej dražbe už raz vydražené za sumu 130.000,- €. Výška škody spôsobenej žalobcovi by tak predstavovala sumu 229.000,- €.

Navrhovateľ mal za to, že sú splnené podmienky preto, aby súd prvej inštancie návrhu vyhovel a to aspoň v takom rozsahu, ako rozhodol Okresný súd Poprad v takmer identickej právnej veci, v ktorej Uznesením sp. zn.: 17C/6/2024 - 162 zo dňa 05.02.2024 návrhu na vydanie neodkladného opatrenia vyhovel a uložil odporcom v 1. a 2. rade zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam po dobu 6 mesiacov, ktorú súd považoval za primeranú.

14. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

Podľa § 325 ods. 1 CSP, 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) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

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.

Podľa § 337 ods. 1 CSP ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje.

Podľa § 343 ods. 1 CSP zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Podľa § 343 ods. 2 CSP Záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.

15. Neodkladné opatrenie má byť výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť len ak je potrebné upraviť pomery medzi stranami s cieľom umožniť ničím nerušené rozhodovanie súdu vo veci samej alebo zaručiť úspešnosť budúcej exekúcie, vykonateľného súdneho rozhodnutia, teda taký stav právnych a faktických vzťahov medzi stranami, ktorý bezprostredne vyžaduje rýchlu súdnu ochranu. Nariadenie neodkladného opatrenia je opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí a osvedčí, že existuje právny vzťah medzi stranami, tento vyžaduje bezodkladnú úpravu a osvedčí sa dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Neodkladným opatrením by nemalo dochádzať k zásahu do práv neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah. Z dočasného charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné na vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej. Je pritom vecou navrhovateľa, aby aj vzhľadom na lehotu 30 dní, v ktorej má súd rozhodnúť už v samom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, pripojenými listinnými dôkazmi uvedené skutočnosti osvedčil. V prípade rozhodovania o neodkladnom opatrení musia byť osvedčené aspoň rozhodujúce skutočnosti. To však neznamená, že súd môže vydať neodkladné opatrenie len na základe tvrdení navrhovateľa/žalobcu, bez osvedčenia aspoň základných skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, alebo bez osvedčenia bezprostredne hroziacej ujmy. Ďalej súd uvádza, že potreba úpravy pomerov medzi stranami musí byť bezodkladná, čo zahŕňa aj prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná a môže pretrvávať aj po určité obdobie; rozhodujúce je preto kritérium splnenia tejto podmienky v čase rozhodovania súdu.

16. Súd sa na účely rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, oboznámil s návrhom navrhovateľa a jeho prílohami, vyjadrením odporcu 2/ a ďalším podaním navrhovateľa zo dňa 19.02.2024, po zrušení pôvodného uznesenia súdu prvej inštancie sa súd oboznámil aj s vyjadrením navrhovateľa a s prílohami, ktoré k vyjadreniu pripojil, pričom zistil, že z LV č. XXX pre k.ú. D. E. svedčí spoluvlastnícke právo k nehnuteľnosti navrhovateľovi v 1. Odporca 1/ má voči navrhovateľovi judikovanú pohľadávku, ktoré je zároveň zabezpečená záložným právom a to v štádiu výkonu prostredníctvom dobrovoľnej dražby dražobníkom - odporcom 2/. Od rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení dňa 19.2.2024 došlo k zásadným skutočnostiam, a síce dňa 20.02.2024 sa konala v poradí prvá dražba predmetných nehnuteľností, na ktorú sa nedostavil žiaden účastník dražby, licitátor ju ukončil. Dňa 25.03.2024 bolo navrhovateľovi doručené od odporcu v 2. rade Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. 18/2023 zo dňa 21.03.2024, z ktorého vyplýva, že opakovaná dražba sa bude konať dňa 18.04.2024 o 12:30 hod. na Notárskom úrade JUDr. Tomáša Petra, notára so sídlom Nám. sv. Egídia 7/15, Poprad. Dňa 18.04.2024 sa teda konala na Notárskom úrade JUDr. Tomáša Petra, notára so sídlom Nám. sv. Egídia 7/15, Poprad opakovaná dražba, na ktorej došlo k vydraženiu predmetných nehnuteľností v prospech vydražiteľa: J. K., L. I., nar.: XX.XX.XXXX, bytom: M. G. N. XXXX/XX, O.. Cena dosiahnutá vydražením bola 130.000,- €. Ako dôkaz predložil navrhovateľ Notársku zápisnicu N 203/2024, Nz 11820/2024 zo dňa 18.04.2024. Dňa 10.05.2024 bolo navrhovateľovi doručené Oznámenie o zmaření dobrovoľnej dražby č. 18/2023 zo dňa 06.05.2024, v ktorom mu odporca v 2. rade oznámil, že vzhľadom na to, že vydražiteľ v lehote a za podmienok stanovených v ustanovení § 26 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v spojení s podmienkami uvedenými v Oznámení o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. 18/2023, nedoplatil cenu dosiahnutú vydražením, dražobník v súlade s ustanovením § 21 zákona č. 525/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách oznámil, že vyššie

uvedená dražba je zmarená. K tomu predložil Oznámenie o zmarení dobrovoľnej dražby č. 18/2023 zo dňa 06.05.2024.

17. Možno prisvedčiť navrhovateľovi, že aj keď odo dňa oznámenia o zmarení dražby doposiaľ nebolo navrhovateľovi doručené od odporcu v 2. rade oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe, zároveň mu nebolo doručené ani oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby. Je preto dôvodné predpokladať, že odporca v 2. rade bude vo výkone záložného práva pokračovať a v dohľadnom čase vykoná novú opakovanú dobrovoľnú dražbu. Dôvodnosť tejto obavy potvrdzuje aj fakt, že predmetné nehnuteľnosti boli v zmarenej dražbe už raz vydražené za sumu 130.000,- €. Vzhľadom na uvedené má súd zato, v kontexte s rozhodnutím a vysloveným právnym názorom odvolacieho súdu (ktorým je súd prvej inštancie viazaný), že účel, ktorý sa podaným návrhom snaží navrhovateľ dosiahnuť, je možné zabezpečiť len vydaním neodkladného opatrenia (aj keď s dobou jeho trvania sa súd nestotožnil), a že prípadné vydanie zabezpečovacieho opatrenia vzhľadom na charakter tohto inštitútu by daný cieľ nesplnilo.

18. Dôvodnosť obavy navrhovateľa, že vykonaním dobrovoľnej dražby mu vznikne škoda, je podporená aj zrušujúcim uznesením odvolacieho súdu, ktorý poukázal na svoje skoršie rozhodnutie pod sp.zn. 6Co/14/2024 zo dňa 16.04.2024, v ktorom sa jedná o skutkovo a právne obdobný prípad medzi rovnakými procesnými stranami (v opačnom procesnom postavení), v ktorom odvolací súd uviedol: „V tomto kontexte je potrebné si uvedomiť, že už len samotná existencia dvoch znaleckých posudkov s odlišnou všeobecnou hodnotou predmetu dražby odôvodňuje nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko je tu obava vzniku škody na strane žalobcov 1/ a 2/. V štádiu výkonu dražby, kedy ešte nedošlo k vydraženiu nehnuteľnosti, je návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vhodným právnym nástrojom, ktorý má vlastníak nehnuteľnosti k dispozícii, aby nedošlo k predaju jeho majetku, ak má pochybnosti o dodržaní právnych predpisov. Odvolací súd sa v tomto smere nestotožnil s názorom odvolateľa, že dôvody uvádzané v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia môže súd posudzovať len v konaní o určenie neplatnosti dražby v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., nakoľko uvedenú následnú obranu záložcu možno považovať za obmedzenú a v podstatnej miere sťažujú (napr. uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS/261/2013 z 30.04.2013), čo by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci (viď. uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 23/2014-18 z 24.09.2014).“ Nárok navrhovateľa na vydanie neodkladného opatrenia je teda nesporne osvedčený, keď v danej veci existujú tak diametrálne odlišné znalecké posudky na ohodnotenie ceny nehnuteľností. Znalec F. F. G. vo svojom znaleckom posudku č. 51/2023 zo dňa 06.10.2023 zistil všeobecnú hodnotu nehnuteľností vo výške 152.000,- €, znalkyňa F. A. I. stanovila v znaleckom posudku č. 43/2023 zo dňa 28.08.2023 všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 359.000,- €. Z porovnania oboch posudkov vyplýva, že rozdiel v stanovení hodnoty nehnuteľností činí sumu až 207.000,- €, čo je značná disproporcía, preto navrhovateľ požiadal odporcu v 2. rade v súlade s § 12 ods. 5 zák. č. 527/2002 Z.z. o vyhotovenie nových znaleckých posudkov. Po vykonaní v poradí 3. znaleckého dokazovania odporca v 2. rade následne dňa 12.01.2024 doručil navrhovateľovi nový znalecký posudok č. 198/2023 zo dňa 20.12.2023 vypracovaný znalcom Ing. Dušanom Posypankom, ktorý určil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 160.000,- €. Cena určená znalcom Ing. Dušanom Posypankom predstavuje len 44% z hodnoty nehnuteľností stanovenej F. A. I., čo je opätovne značná disproporcía.

19. Odvolací súd tiež v bod 29. uznesenia sp.zn. 6Co/14/2024 zo dňa 16.04.2024 uviedol: „...nemožno v okolnostiach prípadu považovať za postačujúcu argumentáciu žalovanej 1/, že bez ohľadu na to, aká všeobecná hodnota bola určená znaleckým posudkom, jedná sa len o predpokladanú cenu, ktorá je na dražbe použitá ako cena ponuková, ktorá sa licitáciou na dražbe zvýši v dôsledku konkurencie ponúk jednotlivých účastníkov dražby. Cenu na dražbe totiž generujú svojimi podaniami tí, ktorí sa na nej zúčastňujú, pričom títo vychádzajú z najnižšieho podania (§ 20 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z.), na ktoré nadväzujú svojimi podaniami s najnižšími prihodzeniami (§ 20 ods. 7 cit. zák.) až do udelenia príklepu. Podľa odvolacieho súdu možno vychádzať z racionálnej úvahy, že ochota účastníkov dražby dostaviť sa na dražbu, dražiť predmet dražby, teda robiť prihodzenia, a tak postupne zvyšovať podania nevychádza len z odhadnutej ceny dražby, ale hlavne z vyhodnotenia výhodnosti (v najširšom zmysle slova) pomeru medzi odhadnou cenou (a teda najnižším podaním) a reálnou hodnotou predmetu dražbu tak, ako ju subjektívne vníma záujemca oň. Ten však subjektívnu hodnotu predmetu dražby vníma prostredníctvom objektívnych informácií, ktoré má k dispozícii, medzi ktorými dôležitú úlohu hrá aj samotné ohodnotenie predmetu dražby, resp. znalecký posudok vyhotovený na tento účel. Nie každý záujemca má totiž

možnosť nechať si spracovať vlastný odborný odhad hodnoty predmetu dražby, keďže nemusí byť ochotný investovať čas a prostriedky do podrobnej a finančne nákladnej obhliadky predmetu dražby, na základe ktorej by sa tento odhad mal vykonať. Práve preto zákon č. 527/2002 Z.z. zveruje prípravu a vykonanie dobrovoľnej dražby do rúk odborne spôsobilej osoby - dražobníka, ktorému okrem iného zveruje aj povinnosť zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby trhovou cenou (§ 12 cit. zák.). Účelom tohto ohodnotenia je teda na jednej strane vytvoriť podklad pre najnižšie podanie, na druhej strane však aj poskytnúť potenciálnym účastníkom dražby aspoň orientačný údaj o trhovej cene predmetu dražby. Takto určený orientačný údaj je však dôležitým činiteľom pri rozhodovaní sa záujemcov, či sa o predmet dražby zaujímať a zúčastniť sa jeho draženia, prípadne do akej výšky dvíhať podania. Nemožno teda aplikovať zjednodušujúcu úvahu, že čím bude ohodnotenie predmetu dražby nižšie, tým viac bude záujemcov, z dôvodu ktorého potom práva vlastníka - záložcu nemôžu byť dotknuté. Práve naopak, nízke ohodnotenie ceny dražených nehnuteľností môže pre záujemcov naznačovať nízku trhovú atraktivnosť predmetu dražby, a teda, že sa oň „neoplatí“ zaujímať a investovať doň príliš veľa prostriedkov, resp. vôbec. Nízke ohodnotenie predmetu tak môže mať aj odradzujúci účinok na účasť na dražbe a tým (nepriamo) aj na tvorbu ceny dosiahnutej na dražbe, teda najvyššieho podania.“ Aj táto časť odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu dáva za pravdu navrhovateľovi (ako to vyplýva z kontextu jeho návrhu a vyjadrení), že je potrebné, aby bola znaleckým dokazovaním zistená reálna cena nehnuteľností.

20. Súd zhodne s odvolacím súdom poukazuje aj na bod 31. uznesenia sp.zn. 6Co/14/2024 zo dňa 16.04.2024: „K odvolacej argumentácii žalovanej 1/, že dražba, ktorej vykonaniu sa žalobcovia 1/ a 2/ bránia návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia je primeraným prostriedkom ochrany ich práva, resp. prostriedkom ultima ratio odvolací súd konštatuje, že aj napriek predchádzajúcemu súdному preskúmaniu pohľadávky žalovanej 1/ v konaní vedenom pred súdom prvej inštancie pod sp. zn. 12Csp/52/2019 a jej judikovanie vo výške 65 657,90 eur s príslušenstvom, ktorým je úrok z omeškania vo výške 5 % zo sumy 57 138,75 eur od 22.05.2019 do zaplatenia, je v širších okolnostiach prípadu zrejme, že pre splnenie tejto jednej pohľadávky žalovanej 1/ boli ňou začaté až dva dražobné procesy, ktorých predmetom je nielen dražba označených nehnuteľností, ale aj dražba ďalších nehnuteľností špecifikovaných v odseku 18. tohto uznesenia, ktorých dražba nebola zastavená (tento stav existoval už v čase rozhodovania súdu prvej inštancie a trvá aj v čase rozhodovania odvolacieho súdu), pričom hodnota všetkých týchto nehnuteľností podľa znaleckých posudkov zabezpečených žalovanou 2/ ako dražobníkom predstavuje sumu cca. 275 000,- eur a podľa znaleckých posudkov zabezpečených žalobcami 1/ a 2/ dokonca sumu 617 000,- eur. Takýto zásadný nepomer medzi hodnotou dražených nehnuteľností a výškou pohľadávky (65 657,- eur s prísl.), pre splnenie ktorej boli tieto dražby navrhnuté nesvedčí o tom, že by postup žalovanej 1/ bol v súlade s odbornou starostlivosťou veriteľa, na ktorú je pri spotrebiteľských právnych vzťahoch vždy potrebné prihliadať a súčasne, že by spĺňal podmienky ultima ratio. Potom dočasné uloženie povinnosti žalovaným 1/ a 2/ zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na označené nehnuteľnosti na obdobie odo dňa doručenia napadnutého uznesenia do 02.08.2024 (t.j. na polovicu žalobcami 1/ a 2/ požadovaného obdobia) nezasahuje do výkonu práva žalovanej 1/ tak, že by tým došlo k jej neprimeranému obmedzeniu nad nevyhnutný rozsah a súčasne malo za následok reálne znemožnenie ochrany jej oprávnených záujmov (konkrétne záujmu na zaplatení jej pohľadávky), t.j. že by bolo v rozpore s princípom proporcionality, na ktorú je potrebné v tomto type konania zásadne prihliadať. K naplneniu tohto aspektu odvolací súd poukazuje aj na odsek 28 napadnutého uznesenia.“

21. Vzhľadom na vyššie uvedené má súd zato, že v súlade s ustanovením § 326 ods. 1 Civilného sporového poriadku sú v danom prípade súčasne splnené a osvedčené dve kumulatívne podmienky, pre ktoré je potrebné návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia ako takému vyhovieť. Bola osvedčená tak dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a bola tiež osvedčená aj potreba 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. Vzhľadom na to, že zo správania žalovaných je zrejme, že začali realizovať výkon záložného práva predajom obydlija navrhovateľa na dražbe, je 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 proporcionality zásahu medzi základnými právami strán pri jeho nariadení bola dodržaná.

22. 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 uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia v konaní vedenom pod sp. zn. 17C/6/2024 – 162 zo dňa 5.2.2024, na ktoré v konečnom dôsledku poukazyval aj navrhovateľ.

Súd je aj v tomto prebiehajúcom súdnom konaní názoru, že primeraná doba je 6 mesiacov počas ktorej má navrhovateľ dostatočný časový priestor na riešenie veci. Súd má zohľadniť proporionalitu záujmov oboch strán sporu. V prevyšujúcej časti ohľadne doby trvania neodkladného opatrenia súd teda návrh zamietol. Poukazuje tiež na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 289/2017 z 21. novembra 2017: „Súd má poznať svoju vlastnú judikatúru, t. j. aj rozhodnutia iných sudcov (resp. senátu) toho istého súdu, a túto judikatúru musí zohľadniť bez ohľadu na to, či na ňu samotné strany sporu poukazujú. Naopak, postoj všeobecných súdov vyznačujúci sa odlišnosťou prístupu k prejednávanej veciam, ktoré sú v podstate identické, bez toho, aby svoj odklon odôvodnili, je prejavom svojvôle, ktorá odporuje základnému princípu materiálneho právneho štátu.“

23. Súd vo výroku uznesenia z 19.02.2024 neuložil navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej, lebo v danom prípade je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Súd odporcov poučil v zmysle § 337 ods. 1 CSP o možnosti podať voči navrhovateľovi žalobu tak, ako to uložil odvolací súd vo svojom zrušujúcom uznesení.

24. Podľa § 255 ods.1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods. 1 a ods. 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

25. Súd priznal navrhovateľovi náhradu trov konania v celom rozsahu, nakoľko čo do samotného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia za účelom zabezpečenia svojho práva nerealizovať dražbu bez vylúčenia pochybností o ich cene, bol plne úspešný. Súd návrhu nevyhovel len ohľadom celej navrhovanej doby jeho trvania.

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.