

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 12Csp/123/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6623203892
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Šulajová
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2023:6623203892.1

Uznesenie

Okresný súd Lučenec v spore žalobkyne A. B., narodená XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, D., štátna občianka SR, zastúpená OK advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Bajkalská 21/A, Bratislava, IČO:47 242 884 proti žalovaným 1/ Slovenská sporiteľňa a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava, IČO:00 151 653 a 2/ HeyPay s.r.o., so sídlom Mostová 2, Bratislava, IČO:44 842 414 v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

I. Žalovaný 1/ je p o v i n n ý zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve žalobcu, uskutočňovanej v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva E. XXX/XXXX z 15.3.2016, uzavretej medzi právnymi predchodcami žalobcu - F. B., nar. XX.X.XXXX, št. príslušnosť: SR, a F. B., nar. XX.X.XXXX, št. príslušnosť: SR, obaja bytom C. XXX/ X, D., PSČ 984 01 a žalovaným 1, a to nehnuteľností:

zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie: G., obec: D., okres: D. ako:

pozemky:

parcela číslo: Druh pozemku: Celková výmera (m2): Register:

158/2 Zastavaná plocha a nádvorie 323 C-KN

158/3 Zastavaná plocha a nádvorie 199 C-KN

158/4 Záhrada 486 C-KN

stavba: stavba – druh stavby - rodinný dom so súpisným číslom XXX, postavená na pozemku parc. registra „C“, par. č. 158/3, evidovaná na LV č. XXXX

II. Súd u k l a d á žalobkyni, aby v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia ktorým súd nariadil neodkladné opatrenie podala voči žalovanému 1/ žalobu o určenie neexistencie záložného práva zapísaného na LV č. XXXX katastrálne územie G. pod E. XXX/XXXX z 15.03.2016.

III. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalovanému 2/ sa z a m i e t a.

IV. Žalovaný 1/ je p o v i n n ý nahradiť žalobkyni trov konania v rozsahu 100% v lehote do 3 dní od právoplatnosti uznesenia o určení výšky trov konania.

V. Žalovanému 2/ sa náhrada trov konania n e p r i z n á v a.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa podaným návrhom ako navrhovateľka neodkladného opatrenia domáhala nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil povinnosť žalovaným 1/,2/ zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby a úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne zapísanej na LV č. XXXX k.ú. G.. Zároveň žalobkyňa navrhla, aby jej súd uložil

povinnosť v lehote 15 dní odo dňa nariadenia neodkladného opatrenia podať voči žalovaným 1/, 2/ žalobu vo veci samej o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti ktorej je vlastníčkou a ktorá je zapísaná na LV č. XXXX k.ú. G..

2. Žalobkyňa vo svojom návrhu uviedla, že aktuálne vystupuje ako vlastník vyššie špecifikovaných nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie: G., obec: D., okres: D.. Nehnuteľnosti žalobca nadobudol na základe Kúpnej zmluvy č. E. XXX/XX H. XX.X.XXXX- XXX/XX od pôvodných vlastníkov – pôvodných záložcov - F. B., nar. XX.X.XXXX a F. B., nar. XX.X.XXXX.

3. Na predmetných nehnuteľnostiach je zriadené záložné právo v prospech žalovaného 1/ ako záložného veriteľa a súčasne navrhovateľa dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., sídlom Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00 151 653, zápis: OR Mestský súd Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 601/B (ďalej len „žalovaný 1“), a to v zmysle nasledovného zápisu na LV č. XXXX: Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, na pozemky CKN parc.č. 158/2, 158/3, 158/4 a rodinný dom so sč. XXX na parc.č. 158/3, č. E. XXX/XXXX z 15.3.2016 - E.. XXX/XX, XXX/XX.

4. Žalobca vystupuje vo veci výkonu záložného práva v postavení záložcu, pričom je rovnako osobou záložného dlžníka, a to v zmysle Zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 22.2.2016.

5. Žalobca má v dotknutej nehnuteľnosti spolu s manželom: I. F. B., C. XXX/XX, D., PSC XXX XX, SR, dátum narodenia: X.X.XXXX, r. č.: XXXXXXXXXXXX trvalý pobyt tzn. túto je nevyhnutné považovať na účely predmetnej veci za obydľie viacerých fyzických osôb. V dotknutej nehnuteľnosti majú trvalý pobyt ďalšie dve fyzické osoby, a to F. B., nar. XX.X.XXXX a D. B., nar. XX.X.XXXX.

6. Nakoľko k splateniu zabezpečenej pohľadávky zo strany žalobcu ako záložného dlžníka nedošlo, žalovaný 1 iniciuje kroky smerujúce k uspokojeniu svojej pohľadávky prostredníctvom výkonu záložného práva v zmysle Občianskeho zákonníka.

7. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v prospech žalovaného 1 na pozemky registra C KN parc. č 158/2, 158/3, 158/4 a na stavbu Rodinný dom so súpisným číslom XXX na pozemku registra C KN parc. č. 158/3, bolo zapísané na LV č. XXXX poznámkou do katastra nehnuteľností dňa 15.02.2023, C./XXXX - XX/XX.

8. Obchodná spoločnosť HeyPay s.r.o., Mostová 2, Bratislava 811 02, vystupuje v predmetnej veci v postavení dražobníka, povereného zo strany žalovaného 1 ako záložného veriteľa na uskutočnenie výkonu záložného práva (ďalej len žalovaný 2“).

9. Zo strany žalovaného 2 dňa 15.6.2023 žalobca obdržal znalecký posudok č. 38/2023, vyhotovený dňa 30.5.2023 zo strany znalca - I. C. A.. Predmetný znalecký posudok č. 38/2023 sa týkal ohodnotenia vyššie špecifikovaných nehnuteľností ako predmetu dražby, ktorého vlastníkom je žalobca v postavení záložcu.

10. Všeobecná hodnota nehnuteľností podľa znaleckého posudku č. 38/2023 zo dňa 30.5.2023 bola určená na sumu po zaokrúhlení 359.000,- Eur (str. 24 posudku). S touto hodnotou žalobca v celom rozsahu nesúhlasil.

11. V zmysle § 12 ods. 5 a ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 527/2002 Z. z.“) platí: Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vnesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Na účely ohodnotenia predmetu

dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

12. Na predmetných nehnuteľnostiach je podľa obsahu LV č. XXXX zriadené záložné právo v prospech žalovaného 1 pod č. E. XXX/XXXX H. XX.X.XXXX.

13. V tejto súvislosti žalobca uvádza, že už v čase zriadenia predmetného záložného práva v prospech záložného veriteľa - žalovaného 1, tzn. začiatkom roku 2016, boli predmetné nehnuteľnosti ohodnotené na sumu cca 700.000,-- Eur.

14. Je preto neakceptovateľné, aby hodnota totožných nehnuteľností bola v roku 2023 o takmer polovicu pôvodnej hodnoty nižšia (cca 340.000 Eur), ako tomu bolo v čase zriadenia záložného práva v prospech žalovaného 1, konajúceho aktuálne prostredníctvom dražobníka v postavení žalovaného 2, a to nielen z dôvodu pohybu resp. zvýšenia trhovej hodnoty obdobných nehnuteľností počas uplynulých siedmich (7) rokov, ale aj vzhľadom na vykonané viaceré investície do predmetných nehnuteľností v rámci tohto obdobia.

15. S poukazom na uvedené sa žalobca so záverom znaleckého posudku nestotožnil v celom rozsahu, nakoľko všeobecnú hodnotu nehnuteľností, určenú znaleckým posudkom č. 38/2023, vyhotoveným dňa 30.05.2023 zo strany znalca I. C. A., považoval v celom rozsahu za nepreskúmateľnú a neadekvátnu (neprimerane nízku).

16. Na základe vyššie uvedeného žalobca ako vlastníka predmetu dražby vzniesol v súlade s ustanovením § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby v zmysle doručeného znaleckého posudku č. 38/2023, vyhotoveného I. C. A. dňa 30.5.2023. Súčasne žalobca v zmysle § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. požiadal o vyhotovenie nového znaleckého posudku, a to zo strany iného znalca.

17. Tento bol zo strany žalovaného 2 resp. iného znalca – I. B. B., vyhotovený dňa 28.7.2023 pod č. 115/2023, v ktorom bola všeobecná hodnota predmetu dražby po zaokrúhlení určená na sumu 402.0000 Eur. Uvedené skutočnosti vyplývajú tiež z obsahu Oznámenia o dobrovoľnej dražbe – OV č. XXX/XXXX zo dňa 13.9.2023, kde sa v časti K.- Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby uvádza: Znalecký posudok č. 115/2023 zo dňa 28.07.2023, B. B. Ing., VŠH: 402 000,00 EUR.

18. So závermi znaleckého posudku zo dňa 30.5.2023, kde hodnota predmetu dražby je určená na sumu 359.000,- Eur, rovnako tak znaleckého posudku zo dňa 28.7.2023, kde hodnota predmetu dražby je určená na sumu 402.000,--Eur sa žalobca v celom rozsahu nestotožňuje a tieto považuje za nepravdivé.

19. V prvom rade žalobca poukazuje na markantný rozdiel v hodnote predmetu dražby uvedenej v znaleckých posudkoch, obidvoch vyhotovených zo strany znalca určeného žalovaným 2. Žalobca je toho názoru, že nepravdivosť údajov znaleckého posudku č. 38/2023 zo dňa 30.5.2023 preukazuje už samotný obsah druhého znaleckého posudku č. 115/2023 zo dňa 28.7.2023, nakoľko výška rozdielu hodnôt nehnuteľností určených týmito posudkami sa rovná sume 43.000,--Eur.

20. Okrem samotného určenia výšky hodnoty nehnuteľností v obidvoch posudkoch, je dôvodné považovať aj tento rozdiel za absolútne neakceptovateľný, nakoľko k ohodnoteniu úplne totožnej veci (predmetu dražby), došlo v rozmedzí dvoch (2) mesiacov, za nezmenených trhových podmienok a bez vykonania akýchkoľvek úprav resp. inej zmeny na predmete dražby, ktorá by mala akýkoľvek dopad na výšku hodnoty nehnuteľností.

21. Žalobca je toho názoru, že už samotný rozdiel výšky hodnôt predmetu dražby v sume 43.000 Eur nemožno považovať za nepatrnú resp. prípustnú odchýlku, pričom už táto skutočnosť preukazuje, že ide o znalecké posudky s nepravdivými údajmi.

22. Dôvodnosť tvrdenej skutočnosti – nepravdivosť obidvoch znaleckých posudkov preukazuje žalobca (okrem výšky rozdielu v hodnote totožnej veci v sume 43.000 Eur) predložením znaleckého posudku č. 47/2023, vyhotoveného nestranným znalcom (ktorého výber nebol určený dražobníkom, ani žalobcom),

a to pani I. F. J., G. K. X, XXX XX D., na základe objednávky zo dňa 4.9.2023 zo strany zadávateľa: L. M., F. N. XXXX/XX, XXX XX D., IČO:XXXXXXXX.

23. Tu žalobca poukazuje na skutočnosť, že zadávateľ posudku č. 47/2023, rovnako tak osoba znalca, nie je po žiadnej stránke osobou spriaznenou, či už vo vzťahu k osobe žalobcu, rovnako tak vo vzťahu k osobe I. F. B. ako manžela žalobcu.

24. V zmysle znaleckého posudku č. 47/2023 bola všeobecná hodnota nehnuteľností – predmetu dražby určená na sumu 745.763,85 Eur, po zaokrúhlení na sumu 746 000,00 Eur. Je teda evidentné a riadne preukázané, že rovnako stanovenie hodnoty predmetu dražby v zmysle znaleckého posudku č. 115/2023 zo dňa 28.7.2023 bolo nesprávne resp. nepravdivé.

25. Bez ohľadu na spôsob výpočtu hodnoty, zvolenú metodiku, či použitie zvolených ukazovateľov zo strany znalcov, je žalobca toho názoru, že rozdiel v hodnote totožnej veci nemôže predstavovať neakceptovateľnú, absolútne neprípustnú sumu vo výške 344.000,- Eur.

26. S poukazom na uvedené skutočnosti považuje za nepravdivé údaje, z ktorých má byť údajná hodnota totožnej nehnuteľnosti v roku 2023 určená na sumu 359.000 Eur resp. 402.000,- Eur a so záverom znaleckých posudkov sa nestotožňuje.

27. Žalobca je toho názoru, že v dôsledku nesprávneho ohodnotenia predmetu dražby dochádza resp. môže dôjsť k výkonu záložného práva záložného veriteľa na podklade nepravdivého znaleckého posudku, pričom táto skutočnosť je následne spôsobilá privodiť žalobcovi v postavení záložcu značnú škodu a neprímeraný zásah nielen do práva vlastníť majetok (strata vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam), ale tiež spôsobiť obzvlášť závažný následok, ktorým je strata obydľia (predmetu dražby) osôb žijúcich v predmetnej nehnuteľnosti.

28. Pri stanovení ceny nehnuteľností resp. obydľia došlo preukázane k jeho výraznému podhodnoteniu a bola hrubým spôsobom zanedbaná odborná starostlivosť zo strany žalovaného 2 ako dražobníka resp. znalcov, ktorí majú pri všetkých úkonoch a najmä pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti dbať o to, aby boli naplnené zákonné ustanovenia a povinnosti odbornej starostlivosti.

29. Následkom vyhotovenia nepravdivých znaleckých posudkov, najmä posudku č. 115/2023, ktorý t. č. tvorí relevantný podklad v rámci prebiehajúcej dražby, vzniká dôvodná obava, že v prípade uskutočnenia dražby, plánovanej už na deň 12.10.2023, dôjde ku vzniku značnej škody a iným závažným následkom nielen vo vzťahu k osobe žalobcu.

30. Oznámenie B. O. z 07.09.2023 o konaní dobrovoľnej dražby žalovaným 2 ako dražobníkom na pozemky registra C KN parc.č 158/2, 158/3, 158/4 a na stavbu Rodinný dom so súpisným číslom XXX na pozemku registra C KN parc. č. 158/3, bolo zapísané na LV č. XXXX poznámkou do katastra nehnuteľností dňa 13.09.2023, C./XXXX - XXX/XX.

31. Zanedbanie odbornej starostlivosti považuje za jeden z dôvodov, ktorý je tak závažnej povahy, že v súvislosti s podhodnotením ceny obydľia zakladá okrem iného neplatnosť dražby. Žalobca je toho názoru, že na základe nepravdivých znaleckých posudkov môže odôvodnene dôjsť k odpredaju predmetu dražby za hodnotu, ktorá nezodpovedá reálnej cene, tzn. dôjde k neprímeranému zásahu do práva na obydľie a do práva na súkromný a rodinný život osoby žalobcu, pričom súčasne je dôvodné predpokladať, že práve z dôvodu podhodnotenia predmetu dražby, nedôjde ani k uspokojeniu zabezpečenej pohľadávky záložného veriteľa v celom rozsahu.

32. Tento postup žalobca považuje v rozpore so zákonom a najmä s účelom, ktorý má inštitút zabezpečenia pohľadávok formou záložného práva naplňať. Nemôže ponímať súdnu ochranu taký výkon práva, ktorý je neprímeraný alebo sa prieči dobrým mravom. Nemôže byť ústavný konformný taký výkon práva, ktorý je neprímeraný a zasahuje do práva na obydľie štyrom (4) osobám, ktoré bude dražbou nezvratne dotknuté.

33. V predmetnej veci má za to, že ide o nezákonný postup zo strany žalovaného 1 za účasti žalovaného 2 resp. o konanie znalcov z jeho strany ustanovených, ktoré dôvodne vykazujú znaky konania v

trestnoprávnej roviny, kedy je nevyhnutné využiť všetky dostupné zákonné prostriedky za účelom ochrany nielen práv a právom chránených záujmov žalobcu.

34. V dôsledku konania ustanovených znalcov, za súčinnosti žalovaného 1 a žalovaného 2, je dôvodné predpokladať, že došlo okrem iného k naplneniu skutkovej podstaty § 347 Trestného zákona. Na základe uvedených skutočností žalobca podal dňa 29.9.2023 trestné oznámenie voči neznámemu páchatelovi pre podozrenie zo spáchania trestného činu: Nepravdivý znalecký posudok, tľmočnícky úkon a prekladateľský úkon podľa § 347 Trestného zákona.

35. Žalobca je toho názoru, že už vyššie uvedené skutočnosti odôvodňujú návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, s cieľom uloženia povinnosti žalovaným zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, rovnako tak úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností.

36. Okrem skutočností, ktoré boli obsahom trestného oznámenia a preukazujú podľa jeho názoru porušenie zákona č. 527/2002 Z. z. v rámci dražby, má žalobca za to, že došlo k porušeniu zákona č. 527/2002 Z. z. už v rámci procesu samotného začatia výkonu záložného práva zo strany žalovaného 1. Z LV č. XXXX vyplýva jednoznačne skutočnosť, že s výkonom záložného práva vzťahujúceho sa na totožné nehnuteľnosti začal už skôr iný záložný veriteľ – obchodná spoločnosť Blue Marine s.r.o., Gorkého 3, Bratislava - Staré Mesto 811 01, IČO: 46 100 458. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu v prospech tohto veriteľa bolo v katastri zapísané dňa 04.03.2022, pričom k jeho ukončeniu k dnešnému dňu nedošlo, tzn. záložné právo tohto zabezpečeného veriteľa stále trvá. Žalovaný 1 preto nebol oprávnený zahájiť proces výkonu záložného práva dňa 15.02.2023, nakoľko túto možnosť nevyužil v lehote 30 dní po doručení oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo strany spoločnosti Blue Marine s.r.o., resp. nie je oprávnený v tomto žalovaný 1 podľa názoru žalobcu pokračovať.

37. Aj podľa rozhodnutí samotného Európskeho súdu pre ľudské práva je strata bývania jedným z najväznejších zásahov do práva na rešpektovanie obydlia a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať možnosť predložiť primeranosť takého opatrenia na súdne preskúmanie. (pozri rozsudky ESLP McCann v. Spojené kráľovstvo, č. 19009/04, § 50, ESLP 2008, a Rousk v. Švédsko, č. 27183/04, § 137).

38. V práve Únie predstavuje právo na obydlie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13. Konkrétne, pokiaľ ide o dôsledky, ktoré pre spotrebiteľa a jeho rodinu spôsobuje vystaňovanie z obydlia predstavujúceho ich hlavné bydlisko, Súdny dvor už zdôraznil dôležitosť toho, aby príslušný vnútroštátny súd disponoval predbežnými opatreniami umožňujúcimi prerušenie, prípadne zmarenie protiprávneho konania o výkone rozhodnutia týkajúceho sa nehnuteľnosti zaťaženej v prípade, keď je prijatie takýchto opatrení potrebné na zabezpečenie efektivity ochrany zaručenej smernicou 93/13. (zdroj: Rozhodnutie Súdneho dvora z 10. septembra 2014 vo veci C 34/13 A. P. proti SMART Capital, a.s.)

39. V zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z.: V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby.

40. Žalobca je preto toho názoru, že je nevyhnutné využiť rovnako ďalšie oprávnenie v zmysle civilného práva, a to iniciovanie konania o určenie neplatnosti dražby v predmetnej veci, nakoľko má za to, že boli resp. sú porušované ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. a je na mieste spochybniť aj samotnú platnosť záložnej zmluvy, ktorá tvorí právny základ vzniku záložného práva v prospech žalovaného 1 a následného výkonu záložného práva zo strany žalovaného 1 a žalovaného 2, a to zo strany žalobcu v postavení záložcu a súčasne spotrebiteľa.

41. Tu však žalobca poukazuje na skutočnosť, že vo všeobecnosti civilnému súdu neprislúcha preskúmavať zistenú hodnotu predmetu dražby znaleckými posudkami, ale len či je postup dražiteľa v súlade s ustanoveniami zákona o dobrovoľných dražbách. Práve táto skutočnosť okrem iného odôvodnila tiež podanie trestného oznámenia, nakoľko v rámci uplatnenia prostriedkov trestného práva je možné preukázať nepravdivosť znaleckých posudkov a to: Znalecký posudok č. 38/2023 (znalec I. C. A.), Znalecký posudok č. 115/2023 (znalec I. B. B.)

42. Pokiaľ ide o primeranú povahu sankcie, osobitnú pozornosť treba venovať okolnosti, že majetok dotknutý konaním o mimosúdnom výkone záložného práva o ktorý ide vo veci samej, je nehnuteľnosť určená na bývanie žalobcu ako spotrebiteľa a jeho rodiny. Strata rodinného obydľia totiž môže vážne ohroziť nielen práva spotrebiteľa (rozsudok Aziz, EU:C:2013:164, bod 61), ale aj uviesť rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitne citlivej situácie (pozri v tomto zmysle uznesenie predsedu Súdneho dvora vo veci Sánchez A. a M. Q., EU:C:2014:1388, bod 11).

43. Uvedené skutočnosti zohľadňujú sudy aj v rámci svojho rozhodovania vo vnútroštátnych civilných konaniach. Tu žalobca odkazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1Cdo/134/2018 zo dňa 27. februára 2019 v zmysle ktorého: účel neodkladného opatrenia, ktorým je poskytnúť ochranu ohrozeným alebo porušeným právam, a v štádiu výkonu dražby, kedy ešte nedošlo k vydraženiu nehnuteľností, je návrh na nariadenie neodkladného opatrenia jediným právnym nástrojom, ktorý má vlastník nehnuteľností k dispozícii, aby nedošlo k predaju jeho majetku.

44. Žalobkyňa poukázala na ustanovenia § 324 ods. 1 CSP, ustanovenie § 325 ods. 1 CSP, § 325 ods. 2 písm. c), d) CSP, ustanovenie § 326 ods. 1 CSP, článok 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, článok 20 ods. 3, článok 21 Ústavy Slovenskej republiky, § 3 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 415 v spojení s § 417 Občianskeho zákonníka, § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z.z. a § 21 ods. 4 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

45. Podľa ustanovenia § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

46. Podľa ustanovenia § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

47. Podľa ustanovenia § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala,

48. Podľa ustanovenia § 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.

49. Podľa ustanovenia § 325 ods. 2 CSP, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu.

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

51. Podľa ustanovenia § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

52. Podľa ustanovenia § 332 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

53. Podľa ustanovenia § 336 ods. 1 CSP, Ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

54. Podľa ustanovenia § 336 ods. 2 CSP, súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej.

55. Podľa ustanovenia § 336 ods. 3 CSP, súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná.

56. Podľa ustanovenia § 336 ods. 4 CSP, ak bola žaloba odmietnutá alebo zamietnutá alebo ak bolo konanie vo veci samej zastavené, platí ustanovenie § 335 primerane.

57. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená. Nariadenie neodkladného opatrenia vyžaduje, aby navrhovateľ uviedol opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Navrhovateľ musí súd opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Rozhodujúce skutočnosti musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť.

58. Účelom inštitútu neodkladného opatrenia je upraviť pomery medzi stranami sporu a to jednak ešte pred rozhodnutím súdu vo veci samej, v štádiu pred začatím konania a počas konania, ako aj po jeho skončení a to za predpokladu, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Už zo samotnej procesnej úpravy vyplýva jeho charakter a zásada „neodkladnosti“ takéhoto opatrenia. Vzhľadom na závažnosť právnych následkov, ktoré zákon s jeho nariadením spája a skutočnosť, že zasahuje podstatným spôsobom do práv druhého subjektu a obmedzuje ho a to bez existencie samotného meritórneho rozhodnutia súdu, je nevyhnutné, aby súdy zodpovedne a s prihliadnutím na všetky okolnosti prípadu zvažovali relevantnosť a nevyhnutnosť takéhoto zásadu do subjektívneho práva. Nariadenie neodkladného opatrenia bude na mieste len v prípadoch, kedy existujú konkrétne okolnosti, preukazujúce neodkladnosť takejto úpravy pomerov strán, náhle vzhľadom na preukázanie nebezpečenstva reálnej a bezprostredne hroziacej ujmy.

59. Z listinných dôkazov, ktoré do súdneho spisu predložila žalobkyňa, ktorá je navrhovateľkou v prípade nariadenia neodkladného opatrenia, má súd preukázané, že žalobkyňa v postavení dlžníka uzatvorila so žalovaným 1/ v postavení veriteľa dňa 22.02.2016 Zmluvu o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX na základe ktorej jej bol poskytnutý úver vo výške 350.115,-Eur. Účelom úveru bola kúpa domu. Výška mesačnej splátky bola 1.381,84 Eur mesačne 20. deň v kalendárnom mesiaci, splatnosť prvej splátky 20.04.2016 počet splátok 321, konečná splatnosť 20.12.2042. Výška úrokovej sadzby bola fixná 3 roky 2,30%. Pohľadávka banky z titulu Zmluvy o splátkovom úvere bola zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti na základe zmluvy o záložnom práve.

60. Dňa 22.02.2016 F. B., narodený XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, D. – G. a F. B., narodená XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, D. – G. uzatvorili záložnú zmluvu k nehnuteľnostiam v prospech banky ako záložného veriteľa na zabezpečenie pohľadávky banky z titulu zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 22.02.2016 ktorú uzatvorila ako dlžníčka žalobkyňa. Predmetom záložnej zmluvy bol záloh a to nehnuteľnosti vo vlastníctve záložcu nachádzajúce sa v katastrálnom území G., zapísané na LV č. XXXX ako parcela č. 158/2 o výmere 323 m2 zastavané plochy a nádvorí, parcela č. 158/3 o výmere 199 m2 zastavané plochy a nádvorí, parcela č. 158/4 o výmere 486 m2 záhrady, stavba rodinný dom súpisné číslo 520 postavená na parcele č.158/3.

61. Z predloženej fotokópie občianskych preukazov má súd preukázané, že žalobkyňa a I. F. B. jej manžel majú trvalý pobyt na adrese D. – G., R. C. XXX/XX.

62. Z predloženého LV č. XXXX katastrálne územie G. má súd preukázané, že žalovaný 1/ má zriadené záložné právo na uvedené nehnuteľnosti zapísané pod E. XXX/XXXX dňa 15.03.2016. Záložné právo má zapísaná aj spoločnosť Blue Marine s.r.o., so sídlom Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Gorkého 3, IČO:46 100 458 na základe V 3443/2017 zo dňa 15.12.2017. Z listu vlastníctva je tiež zrejmé, že je tam Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu v prospech veriteľa Blue Marine s.r.o., Gorkého 3, Bratislava – Staré Mesto, IČO:46 100 458 zapísané dňa 04.03.2022, C./XXXX- v.z.71/22 ako aj Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v prospech veriteľa Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653 zapísané 15.02.2023, C./XXXX-XX/XX. Súd má taktiež preukázané, že na príslušnom LV č. XXXX k.ú. G. je zapísané aj oznámenie Q. O. XXX/XX zo dňa 07.09.2023 o konaní dobrovoľnej dražby dražobníkom

HeyPay s.r.o., Mostová 2, Bratislava – Staré Mesto, IČO:44 842 414 zapísané 13.09.2023, C./XXXX-XXXX/XX.

63. Z Oznámenia o dobrovoľnej dražbe žalovaného 2/ má súd preukázané, že dňa 12.10.2023 sa bude konať prvá dražba nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX katastrálne územie G., ktoré sú vo vlastníctve žalobkyne, navrhovateľom dražby je žalovaný 1/. Všeobecná cena odhadu bola určená znaleckým posudkom č. 115/2023 znalcom I. B. B. zo dňa 28.07.2023 vo výške 402.000,--Eur.

64. Žalobkyňa do súdneho spisu predložila aj znalecký posudok č. 15/2023 znalca I. B. B., ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne zapísané na LV č. XXXX k. ú. G. vo výške 402.000,--Eur.

65. Žalobkyňa do súdneho spisu predložila aj znalecký posudok č. 38/2023 znalca I. C. A. kde zo záveru znaleckého posudku vyplýva, že hodnota nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve žalobkyne zapísané na LV č. XXXX k.ú. G. je 359.000,--Eur.

66. Zo znaleckého posudku znalkyne I. F. J., č. 47/2023 ktorý do súdneho spisu predložila žalobkyňa je zrejmé, že hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k. ú. G., ktoré sú vo vlastníctve žalobkyne je 746.000,--Eur.

67. Súd z predložených listinných dôkazov má preukázané, že žalovaný 1/ na základe existencie zmluvných vzťahov pristúpil k realizácii výkonu záložného práva prostredníctvom žalovaného 2/, teda k dražbe nehnuteľností za účelom zabezpečenia existujúcej pohľadávky, ktorú má voči žalobkyňi. V tejto súvislosti súd za potrebné považuje uviesť, že žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia okrem toho, že spochybňuje hodnotu nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom dražby, ktorá sa má konať 12.10.2023 z dôvodu 3 rozdielnych znaleckých posudkov, spochybňuje aj samotnú platnosť záložnej zmluvy, ktorá tvorí právny základ vzniku záložného práva v prospech žalovaného 1/ a následného výkonu záložného práva zo strany žalovaného 1/, 2/ (odsek 44 návrhu).

68. Zo strany žalobkyne sa okrem namietanej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá sa má dražiť namieta aj platnosť záložnej zmluvy, ktorá tvorí právny základ vzniku záložného práva v prospech žalovaného 1/ a následného výkonu záložného práva, súd mal preto za to, že je dôvod na to, aby žalobkyňi bola poskytnutá právna ochrana nariadením neodkladného opatrenia. V prípade ak by bolo rozhodnuté, že záložná zmluva je neplatná, resp. že záložné právo neexistuje, nebol by dôvod na samotnú realizáciu výkonu záložného práva a z tohto titulu by sa dražba nemohla vykonať, a v prípade ak by sa vykonala bola by neplatná. K tomuto je potrebné podľa názoru súdu predísť skôr, ako by tento dôvod mohol nastať a z toho plynúce ďalšie právne dôsledky. Žalovaný 1/ svojim konaním smeruje k výkonu záložného práva a preto je vlastnícke právo žalobkyne k založenej nehnuteľnosti priamo ohrozené. Taktiež listinnými dôkazmi je osvedčené, že tak žalobkyňa ako aj jej manžel majú v nehnuteľnosti trvalý pobyt a preto neodkladné opatrenie bolo súdom nariadené aj za účelom ochrany obydlia.

69. Následky, ktoré hrozia žalovanému 1/ dočasným odložením výkonu záložného práva sú nepomerne miernejšie v porovnaní s následkami, ktoré by hrozili žalobkyňi okamžitým vydražením predmetnej nehnuteľnosti. V posudzovanej veci neodkladné opatrenie nemá charakter rozhodnutia vo veci samej, a teda napriek neodkladnému opatreniu žalovanému 1/ právo uspokojiť svoju pohľadávku voči žalobkyňi v zmysle záložnej zmluvy zostáva zachované, len je dočasne pozastavená jeho realizácia do doby zrušenia neodkladného opatrenia. Neodkladným opatrením preto nebol vytvorený nenávratný stav a právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia žalovaného 1/ neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah.

70. Na základe vyššie uvedených dôvodov, súd nariadil neodkladné opatrenie, kde uložil povinnosť žalovanému 1/ zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne nakoľko mal za to, že žalobkyňa preukázala dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia a potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu.

71. Vo vzťahu k žalovanému 2/ súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a to z dôvodu, že v spore medzi žalobkyňou a žalovaným 1/ vystupuje žalovaný 2/ ako osoba, ktorá organizuje dražbu, teda podľa § 6 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách žalovaný 2/ je dražobníkom.

Zákonodarca v ustanovení podľa § 19 ods. 1 písm. b) Zákona č. 527/2002 Z.z. upravil, že dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby; ak ide o neodkladné opatrenie súdu, postačí ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené.

72. V posudzovanej veci žalovaný 1/ ako osoba ktorá vykonáva záložného právo, spĺňa zákonnú definíciu navrhovateľa dražby podľa § 7 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. Súd má to, že ak žalovanému 1/ ako navrhovateľovi dražby neodkladným opatrením je uložené zdržať sa realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, extenzívnym výkladom je potrebné dospieť k záveru, že ide o rozhodnutie súdu o tom, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený vykonanie dražby navrhnúť. Preto pre vznik zákonnej povinnosti žalovaného 2/ upustiť od dražby postačí, ak žalovanému 2/ bude preukázané, že toto neodkladné opatrenie bolo súdom nariadené a nie je potrebné, aby aj žalovanému 2/ ako dražobníkovi bola neodkladným opatrením ukladaná povinnosť zdržať sa realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou.

73. Pretože žalovaný 2/ nie je subjektom povinnosti voči žalobkyni, žalovaný 2/ teda nie je pasívne vecne legitimovaný a teda medzi žalobkyňou a žalovaným 2/ neexistuje potreba bezodkladnej úpravy pomerov, preto z tohto titulu súd nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalovanému 2/ nepovažoval za dôvodné a ho zamietol (vid' uznesenie KS Banská Bystrica sp.zn. 43CoCsp/58/2020, 17Co/100/2019).

74. Súd v zmysle § 336 ods. 1, 2 CSP určil žalobkyni povinnosť podať žalobu voči žalovanému 1/ o určenie, že záložné právo neexistuje. Žalobkyňa v navrhovanom žalobnom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhla, aby jej súd určil povinnosť podať voči žalovaným žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Súd s týmto navrhovaným žalobným návrhom nesúhlasí, z dôvodu, že súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému 1/ určil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby čo znamená, že dobrovoľná dražba nebude realizovaná, takže žalobkyňa sa nemôže domáhať neplatnosti dražby, ktorá sa neuskutoční. Preto takto navrhovaná žaloba o určenie tejto povinnosti je nelogická. Keďže žalobkyňa v návrhu namietala aj platnosť záložnej zmluvy, pričom súd s poukazom na ustanovenie § 137 písm. d) CSP nemohol žalobkyni určiť povinnosť podať žalobu o určenie neplatnosti záložnej zmluvy, nakoľko takáto žaloba je neprípustná a nevyplýva zo žiadneho osobitného predpisu, preto súd uložil žalobkyni povinnosť v stanovenej lehote podať žalobu o určenie, že záložné právo neexistuje.

75. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na ustanovenie § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

76. Podľa ustanovenia § 262 ods. 1, 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 v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

77. Súd žalobkyni voči žalovanému 1/ priznal plnú náhradu trov konania v rozsahu 100% nakoľko bola úspešná v plnom rozsahu. Vo vzťahu k žalovanému 2/ žalobkyňa nebola úspešná, úspešný bol žalovaný, avšak keďže žiadne trovy v konaní mu nevznikli (súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol) súd mu trovy konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozsudku, prostredníctvom Okresného súdu Lučenec, Ulica Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec na Krajský súd Banská Bystrica, a to písomne.

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každá strana sporu dostala jeden rovnopis odvolania. Ak strana sporu nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jej trovy.