

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 3CoCsp/32/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7823202648  
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 10. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľuboš Kunay  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2024:7823202648.2

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ľuboša Kunaya a sudcov JUDr. Petra Tutka a JUDr. Jany Dudíkovej v spore žalobcov: 1. A. B., nar. X.X.XXXX a 2. C. B., nar. X.X.XXXX, oboch bytom D. XX, zastúpených Občianskym združením Právna pomoc poškodeným, E., A. F. XXX/XX, C.: XX XXX XXX, proti žalovaným: 1. G. H. I., J. J., K. XX, C.: XX XXX XXX, zastúpenému JUDr. Ondrejom Sochorom, advokátom, Banská Bystrica, Ul. Prof. Sáru 44, 2. E. L., M., N., I. X, C.: XX XXX XXX, zastúpenému TOMANÍČEK & PARTNERS s.r.o., Žilina, Sládkovičova 6, IČO: 47 239 000, o zdržanie sa výkonu záložného práva a o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1. rade proti uzneseniu 9Csp/68/2023-237 z 18.6.2024 Okresného súdu Rožňava

### rozhodol:

P o t v r d u j e uznesenie vo výroku I., ktorým žalovanému v 1. rade bola uložená povinnosť zdržať sa dražby nehnuteľností.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie uznesením 9Csp/68/2023-98 z 29.12.2023 uložil žalovaným v 1. a 2. rade zdržať sa dražby nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. XXX k. ú. D. parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- parcela č. 487 o výmere 457 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,  
- rodinný dom súpisné č. XX, nachádzajúci sa na pozemku s parcelným č. 487, do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej pod sp. zn.: 9Csp/68/2023 na Okresnom súde Rožňava.

2. Vychádzal z návrhu žalobcov, ktorí sa vo veci samej domáhajú vydania rozsudku, ktorým by súd prikázal žalovaným v 1. a 2. rade zdržať sa dražby nehnuteľností registrovaných na LV č. XXX v k.ú. D., keď súčasne sa domáhali i nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by taktiež súd prikázal žalovaným v 1. a 2. rade zdržať sa dražby predmetných nehnuteľností a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, čo odôvodnili tým, že so žalovaným v 1. rade ako veriteľom bola uzatvorená dňa 7.9.2012 zmluva o podnikateľskom úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie čiastky 20.000,- eur, keď tento zmluvný vzťah už bol posudzovaný v konaniach Okresného súdu Rožňava sp. zn. 5Csp/56/2018 a Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 5CoCsp/22/2021, pričom súbežne medzi stranami bola uzatvorená i zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XXX v k.ú. D., pričom listom žalovaného v 1.rade im bolo oznámené, že ku dňu 5.9.2022 došlo k vyhláseniu mimoriadnej splatnosti úveru a pristúpené k výkonu záložného práva. Súd prvej inštancie ďalej obsahlo citoval z dôvodov, ktoré podľa žalobcov opodstatňujú vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, keďže podľa nich výkon záložného práva je premičaný, odporuje dobrým mravom a to aj pre hrubý nepomer výšky údajného dlhu a hodnoty nehnuteľností, hroziaci im zbavením jediného obydľia, k čomu žalobcovia citovali okrem iného z Dohovoru o ochrane ľudských práv, zo smernice Rady 93/13/EHS a z rozhodnutí Ústavného súdu SR a tiež všeobecných súdov Slovenskej republiky. Poukázal na obranu žalovaného v 1. rade, ktorý poprel možnosť premičania výkonu záložného práva a vyčíslaval finančnú čiastku doposiaľ žalobcami neuhradenú a ktorá ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva len na istine predstavovala 10.497,99 eur. Citoval § 324 ods. 1,3, § 325 ods. 1,2, § 326 ods. 1,2 a § 329

ods. 1 prvej vety CSP a berúc do úvahy preventívny charakter neodkladného opatrenia, danému návrhu vyhovel, keďže žalobcovia podľa neho osvedčili skutočnosti spíňajúce atribút vysokej pravdepodobnosti ich tvrdení. Z výpisu z LV č. XXX v k.ú. D. mu vyplynulo, že dom súp. č. XX je jediným obydľím žalobcov. Vychádzajúc z aktuálnej výšky dlžnej istiny - 10.497,99 eur mal za to, že táto síce nie je v rozpore s ust. § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, avšak vzhľadom na aktuálnu výšku dlhu s príslušenstvom a spôsob realizácie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti sa tento javí ako neprimeraný vo vzťahu k hodnote nehnuteľnosti. Ku namietanému premlčaniu výkonu záložného práva uviedol, že táto námietka definitívne bude vysporiadaná v merite veci, avšak podľa predbežného posúdenia sa javí ako nedôvodná.

3. Uznesenie napadol včas podaným odvolaním žalovaný v 1. rade, navrhol ho zmeniť a návrh zamietnuť. Mal za to, že z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia žiadnym spôsobom nevyplýva skutkový záver aká konkrétne je hodnota nehnuteľnosti, ani z akého konkrétneho dôkazu by jej hodnota mala vyplývať a teda nie je zrejmé, akým spôsobom konajúci súd dospel ku skutkovému záveru, že medzi hodnotou nehnuteľnosti a výškou dlhu zo zmluvy o úvere je taký nepomer, ktorý bráni realizácii dražby. Z odôvodnenia odvolaním napadnutého uznesenia mu ani nevyplývalo, či určenie pomeru medzi výškou pohľadávky a hodnotou nehnuteľnosti predstavuje práve taký dôvod, pre ktorý by mu malo byť odopreté právo na výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou podľa § 3 Občianskeho zákonníka. Samotný Občiansky zákonník pritom počíta s tým, že v prípade uplatnenia záložného práva nie je možné aplikovať na právny vzťah ustanovenie § 3 Občianskeho zákonníka ako korektív, ktorý by umožňoval odoprieť záložnému veriteľovi realizovať jeho práva na výkon záložného práva. Bola mu známa rozhodovacia prax najmä Krajského súdu v Prešove, ktorý sa vo svojich rozhodnutiach opiera o nález Ústavného súdu SR zo dňa 14.9.2011 sp. zn. II.ÚS 237/2011, avšak tento nález podľa neho žiadnym spôsobom neriešil otázku pomeru výšky pohľadávky a hodnoty zálohu a už vôbec nie otázku vo vzťahu k možnosti či nemožnosti realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou. Zdôraznil, že ku dňu 1.11.2023 dlžná suma uplatňovaná v dražobnom konaní predstavuje spolu 14.331,65 eur z čoho dlžná istina je 10.497,99 eur.

4. Uznesenie napadol včas podaným odvolaním aj žalovaný v 2. rade, navrhol ho zmeniť a návrh voči nemu zamietnuť, keďže v súlade so zásadou primeranosti a nevyhnutnosti potreby dočasnej úpravy pri vydaní neodkladného opatrenia by súd mal starostlivo zvážiť najmä rozsah navrhovaných obmedzení. Súd prvej inštancie podľa neho nevzal do úvahy § 19 ods. 1 písm. b/ a h/ zákona č. 527/2002 Z.z., ktoré upravujú povinnosť dražobníka upustiť od dražby v zákonom predpokladaných prípadoch. Zdôraznil, že nie je nevyhnutné ukladať povinnosti tretej osobe, ak úplne postačuje tzv. predbežná úprava pomerov voči účastníkom hmotnoprávneho vzťahu, keďže predbežná ochrana týkajúca sa vzťahov žalobcov a navrhovateľa dražby by sa preniesla do jeho právneho postavenia ako dražobníka.

5. Žalobcovia k odvolaniu žalovaného v 1. rade navrhli odvolaciemu súdu potvrdiť napadnuté rozhodnutie zotrvajúc i na názore, že pohľadávka aj záložné právo sú premlčané. Upozornili i na rozhodnutia Ústavného súdu SR zaoberajúce sa otázkou primeranosti a hrubého nepomeru medzi skutočnou výškou dlhu a hodnotou nehnuteľnosti. Uviedli, že do dňa podania návrhu súhrnne žalobcovi v 1. rade (správne žalovanému v 1. rade) zaplatili 28.459,26 eur.

6. Krajský súd v Košiciach uznesením 3CoCsp/11/2024-228 z 10.4.2024 zrušil uznesenie súdu prvej inštancie 9Csp/68/2023-98 z 29.12.2023 a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Vytkol prvoinštančnému súdu, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel v podstate z jediného dôvodu a to, že výška vymáhanej istiny s príslušenstvom sa javí ako neprimeraná vo vzťahu k hodnote draženej nehnuteľnosti, pričom žiadnym spôsobom neodôvodnil skutkový záver – aká konkrétne je hodnota nehnuteľností a z akého dôkazu by mala vyplývať, keď navyše odôvodnenie rozhodnutia neobsahovalo žiadne úvahy zaoberajúce sa pasívnou legitímáciou žalovaného v 2. rade.

7. Súd prvej inštancie ďalším uznesením 9Csp/68/2023-237 (t.j. teraz preskúmaným rozhodnutím) uložil žalovanému v 1. rade povinnosť zdržať sa dražby nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. XXX k. ú. D. parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- parcela č. 487 o výmere 457 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
- rodinný dom súpisné č. XX, nachádzajúci sa na pozemku s parcelným č. 487, do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej pod sp. zn.: 9Csp/68/2023 na Okresnom súde Rožňava a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 2. rade zamietol.

8. Zrekapituloval doterajší priebeh konania, obsahlo citoval z vyjadrení strán sporu ako aj podstatné časti z uznesenia Krajského súdu v Košiciach 3CoCsp/11/2024 zo dňa 10.4.2024 a opätovne pristúpil k posúdeniu splnenia, či nesplnenia zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 3.10.2022 mu vyplynulo, že žalovaný v 1. rade oznámil dlžníkom – žalobcom začatie výkonu záložného práva vo vzťahu k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX v katastrálnom území D. a to v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Popísal zistenia vyplývajúce zo zmluvy o podnikateľskom úvere zabezpečenom nehnuteľnosťou a zo zmluvy o zriadení záložného práva a zo Znaleckého posudku č. 19/2023 vyhotoveného znalcom C. O. P. zo dňa 29.5.2023 mu vyplynula všeobecná hodnota nehnuteľností vedených na LV č. XXX v katastrálnom území D. a to v sume 90.100,00 eur. Citoval § 324 ods. 1, 3, § 325 ods. 1, 2 písm. d/, § 326 ods. 1, 2 a § 329 ods. 1 CSP a upozornil, že žalobcovia v odôvodnení návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia totožnom s obsahom žaloby vo veci samej namietali premičanie vymáhaného dlhu a premičanie záložného práva. Citoval § 101, § 103, § 110 ods. 1 a § 112 prvej vety Občianskeho zákonníka a s poukazom na charakter uplatňovaného dlhu a jeho splatnosť bol toho názoru, že uplatňované nároky nie sú premičané a tak nemohlo dôjsť ani k premičaniu záložného práva. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie D. a z obsahu žaloby mu vyplynulo, že domová nehnuteľnosť, ktorá je predmetom výkonu záložného práva je jediným obydliím žalobcov, ktorí v zmysle zhodných tvrdení strán sporu na úhradu dlhu zo zmluvy o podnikateľskom úvere uhradili celkom sumu 28.459,26 eur. Podľa žalovaného aktuálna výška dlžnej istiny predstavuje sumu 10.497,99 eur, ktorá síce nie je v rozpore s ust. § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, avšak berúc do úvahy aktuálnu výšku dlhu a spôsob realizácie výkonu záložného práva predajom nehnuteľností sa mu zvolený spôsob javil ako neprimeraný vo vzťahu k hodnote nehnuteľností, ktorá podľa znaleckého posudku je 90.100,00 eur čo nezodpovedá ústavnému princípu primeranosti. Poukázal ďalej na rozporné údaje o tom, akú čiastku žalobcovia majú uhradiť na úhradu úveru podľa splátkového kalendára, úverovej zmluvy, či podľa tvrdení žalobcov je potrebné ešte v súdnom konaní ustáliť, v akej výške bol úver v skutočnosti čerpaný, kedy a akým spôsobom bol poplatok za úver zaplatený, k čomu mu neboli poskytnuté dostatočné listinné dôkazy. Výška dlhu určená žalovaným v 1. rade je 14.331,65 eur, z čoho však neuhradený zostatok úveru plynúci z právoplatného a vykonateľného rozhodnutia súdu predstavuje iba 2.648,57 eur a výška zvyšnej časti pohľadávky uplatňovaná v dražobnom konaní určená žalovaným v 1. rade je bez súdnej kontroly. Žalobcovia preto osvedčili nutnosť bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu a tak v záujme predídienia neprimeranému zásahu do práva žalobcov na obydlie, návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalovanému v 1. rade vyhovel a to dočasne do právoplatného skončenia konania vo veci samej o zdržanie sa dražby nehnuteľností. Vo vzťahu k žalovanému v 2. rade návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol z dôvodu nedostatku jeho vecnej pasívnej legitímácie.

9. Uznesenie vo výroku, ktorým mu bola uložená povinnosť zdržať sa dražby napadol včas podaným odvolaním žalovaný v 1. rade, navrhol ho zmeniť a návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietnuť, použijúc odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP. Žalobcovia podľa neho neosvedčili existenciu a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, keď samotný konajúci súd konštatoval, že námietka premičania tak záložného práva, ako aj nároku na zaplatenie úverovej pohľadávky je v celom rozsahu nedôvodná a v prípade nariadenia neodkladného opatrenia by došlo k porušeniu ustanovení Civilného sporového poriadku. Podľa jeho názoru pri určovaní nepomeru hodnoty zálohu a výšky pohľadávky nie je možné aplikovať § 3 Občianskeho zákonníka, keď navyše znalecký posudok č. 19/2023 žalobcami bol predložený až v priebehu odvolacieho konania a súd by tak nemal naň prihliadať. Veľmi podrobne sa ďalej zaoberal výškou uplatňovanej pohľadávky a to ku dňu oznámenia začatia výkonu záložného práva, keď len istina vtedy predstavovala 20.497,99 eur. Nestotožnil sa s názorom konajúceho súdu, podľa ktorého záložný veriteľ nemôže uspokojiť svoju pohľadávku zo zálohu formou dobrovoľnej dražby v prípade, ak je medzi hodnotou nehnuteľnosti a hodnotou dlžnej pohľadávky nepomer, pričom aj samotný Občiansky zákonník počíta s tým, že v prípade uplatnenia záložného práva nie je možné aplikovať na právny vzťah ust. § 3 Občianskeho zákonníka ako korektív, ktorý by za istých okolností mohol odoprieť záložnému veriteľovi realizovať jeho práva na výkon záložného práva. Uviedol, že ani nález Ústavného súdu SR zo dňa 14.9.2011 II.ÚS 237/2011 neriešil otázku pomeru výšky pohľadávky a hodnoty zálohu, ale v rámci ochrany vlastníckeho práva záložcu preferoval, aby záloh nebol predaný výrazne pod jeho skutočnú cenu. Prvoinštančný súd podľa neho opomenul skutočnosť, že v prípade realizácie dražby zvyšok výťažku z nej by bol vydaný vlastníkom a teda ku škode na majetku žalobcov by nedošlo.

10. Žalobcovia vo vyjadrení ku odvolaniu boli toho názoru, že súd prvej inštancie sa dostatočne vysporiadal s otázkou ohrozenia ich obydliá – rodinného domu, v ktorom bývajú, pričom otázkou primeranosti a hrubého nepomeru medzi skutočnou výškou dlhu a hodnotou nehnuteľnosti sa už zaoberal Ústavný súd SR v nimi špecifikovaných rozhodnutiach.

11. Žalovaný v 1. rade v odvolacej replike zotrval na dôvodoch odvolania a na tom, že v prípade uplatnenia záložného práva nie je možné na právny vzťah aplikovať ust. § 3 Občianskeho zákonníka a analyzoval ďalej rozhodnutia Ústavného súdu SR II.ÚS 237/2011 a PL.ÚS 23/2014.

12. Žalobcovia v odvolacej duplike zopakovali právnu argumentáciu už použitú v predchádzajúcich vyjadreniach.

13. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd vec prejednal na základe podaného odvolania podľa ust. § 385 ods. 1 CSP bez nariadenia pojednávania. Po konštatovaní, že odvolanie bolo podané včas a oprávnenou osobou, preskúmal uznesenie v napadnutom rozsahu, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379, § 380 CSP a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

14. Žalovaný v 1. rade pri odvolaní uplatnil odvolacie dôvody upravené v § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP.

15. V prejednávanej veci odvolací súd dospel k záveru, že odvolacie dôvody nie sú naplnené. Odvolací súd po preskúmaní veci konštatuje, že rozhodnutiu súdu prvej inštancie nemožno vytknúť, že by tento rozhodol predčasne alebo vecne nesprávne, alebo že by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z predložených dôkazov nevyšli najavo alebo že by nejaké rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli predloženými dôkazmi preukázané, opomenul, alebo že by bol v hodnotení dôkazov prítomný nejaký logický rozpor. Nebolo zistené, aby na skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval nesprávne zákonné ustanovenia alebo že by použité zákonné ustanovenia nesprávne vyložil. Nebol zistený ani taký nesprávny procesný postup súdu, ktorý by mal za následok porušenie práv žalobcu na spravodlivý proces, preto odvolací súd uznesenie napadnuté odvolaním ako vecne správne potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP.

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

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

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

19. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že v rámci civilného sporového konania je nariadenie neodkladného opatrenia možné iba na návrh a za splnenia zákonných predpokladov. Neodkladné opatrenie za účelom rýchlej úpravy (§ 328 ods. 2 CSP) pomerov strán môže súd nariadiť len ak je to bezodkladne potrebné a/alebo existuje obava, že exekúcia bude ohrozená. Týmto predpokladom zodpovedá požiadavka osobitných náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom podľa zákonného vymedzenia musí jeho navrhovateľ opísať rozhodujúce skutočnosti, odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Súd rozhoduje v krátkej dobe bez nariadenia pojednávania, bez výsluchu a bez vyjadrenia protistrany, preto z procesného hľadiska je zásadným obsah samotného návrhu, lebo len z tohto súd pri rozhodovaní o NO môže vychádzať. Z povahy veci vyplýva, že zjavne neodôvodnenému alebo neexistujúcemu nároku nemožno poskytnúť ochranu prostredníctvom neodkladného opatrenia, a preto v návrhu musí navrhovateľ opísať skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Náležitosti návrhu vymedzuje ust. § 326 CSP. Splnenie aspoň jedného zo základných predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia musí teda súd primárne vyhodnotiť na základe návrhu a to z rozhodujúcich skutočností, ktoré navrhovateľa uvádzajú. Navrhovateľ NO teda musí opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. To predstavuje aj argumentačnú líniu v zmysle zákonom vyžadovaného odôvodnenia. Po uvedení rozhodujúcich skutočností v návrhu ich

musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku predpokladá jasné, určité a zrozumiteľné skutkové tvrdenia navrhovateľa, predloženie dostupných listinných dôkazov a elementárnu právnu argumentáciu, z ktorých možno vyvodiť záver o vysokej pravdepodobnosti, že chránený nárok je dôvodný a trvá. Pomery, ktoré majú byť neodkladným opatrením upravené musia mať vždy povahu právnych vzťahov. Potreba úpravy musí byť bezodkladná, čo zahŕňa aj prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. V spojitosti so zákonnou požiadavkou osvedčenia práva je nevyhnutné vyporiadať sa aj s otázkou zákonnosti hroziaceho zásahu. Neodkladné opatrenie nemôže teda poskytovať ochranu voči postupu, ktorý je v súlade so zákonom.

20. Súd prvej inštancie pri vyhovení návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. rade správne vychádzal aj z Ústavným súdom Slovenskej republiky prijatého záveru, že pri konaniach týkajúcich sa dobrovoľných dražieb je nevyhnutná zvýšená potreba súdnej kontroly, berúc do úvahy nutnosť ochrany obydla, keď súdnou mocou musí byť okrem iného zákonne preskúmaná i existencia a výška draženej pohľadávky istiny a tým aj dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia.

21. Záložné právo je legitímny právny inštitút, na realizáciu ktorého slúži Zákon o dobrovoľných dražbách. Je nesporné, že výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou je zásahom do vlastníckeho práva vlastníka nehnuteľnosti - bytu či domu a tento zásah je právom dovolený len za splnenia určitých podstatných podmienok. V sporoch o nariadenie neodkladného opatrenia (ako aj následne o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby) je jednou z kľúčových otázok skutková otázka, týkajúca sa výšky pohľadávky veriteľa. Ak záložný veriteľ vo vyhlásení podľa § 7 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. uplatní spornú - pochybnú pohľadávku s neexistujúcim základom, dochádza k porušeniu tohto ustanovenia, pretože záložný veriteľ uplatní pohľadávku, ktorá neexistuje, čo spôsobuje porušenie ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z., zakotvujúce možnosť domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby, pretože sa takto nepripustným spôsobom porušujú práva dlžníka, či vlastníka nehnuteľnosti, od ktorého veriteľ prostredníctvom dobrovoľnej dražby vymáha nároky bez právneho základu. Výkonu dražby nemusí vždy predchádzať predbežná kontrola a ani iné preskúmanie pohľadávky a tak dôvodom neplatnosti dražby môže byť porušenie akýchkoľvek procesných alebo hmotnoprávnych podmienok výkonu záložného práva, ktoré vedú i k pochybnostiam o pravosti a splatnosti pohľadávky, jej výšky a charaktere.

22. Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (zálohu), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená (§ 151a OZ). Z toho možno vyvodiť, že základnými definíčnými znakmi záložného práva sú (i) existencia pohľadávky, ktorú záložné právo zabezpečuje, (ii) existencia spôsobilého predmetu záložného práva, (iii) vecno-právny charakter záložného práva a (iv) akcesorický a subsidiárny vzťah záložného práva k zabezpečenej pohľadávke (porov. ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1253, marg. č. 1.).

23. Žalobcovia sa domáhali nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť zdržať sa dražby nehnuteľností vedených na LV č. XXX v katastrálnom území D., ktorá má byť zrealizovaná na podklade zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 7.9.2012, uzavretej v súvislosti s poskytnutým úverom. Niet pochyb o tom, že vzťah odvíjajúci sa medzi zmluvnými stranami z úverovej zmluvy je nevyhnutné považovať za vzťah spotrebiteľský (viď rozsudok Okresného súdu Rožňava 5Csp 56/2018 na čl. 22 a nasl. súdneho spisu a rozsudok Krajského súdu v Košiciach 5CoCsp 22/2021 na čl. 30 a nasl. súdneho spisu).

24. Spotrebiteľovi ako úverovému dlžníkovi, ktorý sa zaručil vlastnou nehnuteľnosťou slúžiacou mu na bývanie je zákonom poskytovaná zvýšená ochrana. Potrebu bezodkladnej úpravy pomerov žalobcovia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili tým, že výkon záložného práva je premlčaný, že jeho výkon odporuje aj dobrým mravom a to pre hrubý nepomer výšky údajného dlhu a hodnoty nehnuteľnosti ako aj reálnou stratou ich jediného obydla. Zjednodušene sa dá pritom konštatovať, že záujmom žalobcov, ktorí si požičali nie zanedbateľnú sumu, by malo byť zaplatenie požičaných peňazí, avšak v zákonnej výške.

25. Ústavný súd SR sa už vyslovil, že podľa platnej právnej úpravy zákona o dobrovoľných dražbách je rozsah prostriedkov následnej nápravy proti výkonu záložného práva obmedzený v podstate len na žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (§ 21 zákona o dobrovoľných dražbách) a takáto následná prípadná

obrana záložcu je podstatne sťažená (uznesenie Ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013). Sťaženie následnej súdnej kontroly dobrovoľnej dražby by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci. Ústavný súd taktiež konštatoval, že v dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné pnutie medzi záujmom záložcu na tom, aby bola vec predaná za čo najvyššiu cenu, resp. na tom, aby nebola vec predaná za dlh, ktorý je v hrubom nepomere k hodnote zálohu (pozri aj nález Ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 237/2011 z 2. júna 2011 a uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30.4.2013) a záujmom záložného veriteľa, ktorý sa ale v podstate obmedzuje na uspokojenie jeho pohľadávky, a teda na čo najrýchlejšie speňaženie zálohu aspoň v takej výške, ktorá zabezpečí uhradenie jeho pohľadávky. Takéto pnutie pritom pôsobí aj pri takej dobrovoľnej dražbe, ktorá nevykazuje znaky podvodnej snahy získať založenú vec pod trhovú cenu (pričom tento záver nemôže spočívať výlučne na predstavách všeobecného súdu o všeobecnej praxi pri prevažujúcej praxi výkonov záložných práv na Slovensku, ale musí byť podporený konkrétnymi zisteniami vzťahujúcimi sa na prerokúvanú vec). Preto uviedol, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene tohto predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011). V tejto súvislosti však odvolací súd konštatuje, že spotrebiteľské právo, ktoré sa v poslednom čase v právnom poriadku Slovenskej republiky výrazným spôsobom naklonilo v prospech spotrebiteľa, ani v súčasnej právnej úprave nevyklučuje možnosť dobrovoľnej dražby, v zmysle záložného práva ako legálneho prostriedku na zabezpečenie pohľadávky veriteľa. V tejto súvislosti odvolací súd dáva do pozornosti aj rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 13/2000 v spojení s rozhodnutím Európskeho súdu pre ľudské práva v prípade Stanková versus Slovenská republika, ako aj rozhodnutím Paulič versus Chorvátsko, kde súdy potvrdili, že akýkoľvek zásah do obydlija je potrebné posudzovať citlivo a zužujúco s tým, že dotknutá osoba má mať za každých okolností možnosť dovoliť sa ochrany na nezávislom a nestrannom súde. Zásah do vlastníctva vykonáva súkromný subjekt - dražobník, ktorý nepodlieha žiadnej súdnej kontrole, ktorá by v reálnom čase poskytla ochranu týmto právam žalobcov.

26. V súvislosti s dražbou odvolací súd poukazuje na uznesenie PL ÚS 23/2014, z ktorého okrem iného vyplýva, že sťaženie následnej súdnej kontroly dobrovoľnej dražby by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci. Informatívna poznámka nevyrieši problematiku multiplikácie práva alebo zaťaženie vydraženej nehnuteľnosti právami tretích osôb a pre prípad vyslovenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vyvolávajú iba ťažko riešiteľný stav reštitúcie pomerov do pôvodného stavu s množstvom poškodených osôb na majetkových právach (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24.9.2014, sp. zn. 5Cdo/190/2014).

27. Súd prvej inštancie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel (iba) voči žalovanému v 1. rade považujúc takéto riešenie za dostatočné, pokladajúc za dôležitý pomer výšky dlžnej sumy a hodnoty draženej nehnuteľnosti. Podľa odvolateľa nepomer medzi hodnotou nehnuteľnosti a hodnotou dlžnej pohľadávky nie je podstatný (viď napr. jeho výklad nálezu Ústavného súdu SR sp.zn. II.ÚS 237/2011), avšak takýto názor nemožno pokladať za správny. V zmysle judikatúry Súdného dvora EÚ i praxe Ústavného súdu SR (viď napr. rozhodnutie III.ÚS 416/2022) pri dobrovoľných dražbách je významné skúmanie nepomeru medzi skutočne splatnou výškou pohľadávky a hodnotou draženej nehnuteľnosti. Na dôležitosť skúmania nepomeru výšky údajného dlhu a hodnoty nehnuteľnosti upozorňovali pritom žalobcovia už v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, poukazujúc na nimi identifikované rozhodnutia Ústavného súdu SR. Výstižne navyše prvoinštančný súd poukázal aj na to, že väčšia časť dlhu, ktorým žalovaný v 1. rade argumentuje nebola ešte (podľa dostupných informácií) judikovaná a nepodrobila sa tak (predbežnej) súdnej kontrole.

28. Od počiatku konania žalobcovia poukazujú aj na možné premlčanie výkonu záložného práva, ktorú otázku síce prvoinštančný súd riešil v preskúmanom rozhodnutí, hoci na to nemal vytvorený dostatočný priestor. Námiatku premlčania je totiž možné účinne uplatniť pred súdom spravidla len v konaní vo veci samej. Komplexné posúdenie, či došlo v konkrétnom prípade k premlčaniu (výkonu záložného) práva a k jeho právnym následkom vyplývajúcim zo zákona, je spojené so zistením časového vymedzenia plynutia premlčacej doby, účinnosti vzniesenia námietky či premlčateľnosti práva. S uvedenými predpokladmi premlčania sú spojené aj ďalšie právne otázky ako prerušenie, spočívanie, neskončenie alebo nezačatie plynutia premlčacej doby, ktoré si obvykle vyžadujú viac ako len osvedčenie rozhodujúcich skutočností v konaní o neodkladnom opatrení (k tomu viď uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. IV.ÚS 307/2020 z 23.6.2020).

29. Žalobcovia žalobou vo veci samej sa domáhajú uloženia povinnosti (aj) žalovanému v 1. rade zdržať sa dražby nehnuteľnosti s poukazom na premlčanie výkonu záložného práva. Variabilita individuálnych právnych vzťahov nevyklučuje procesné situácie, keď sa navrhovateľ návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha rozhodnutia, ktoré bude z hľadiska výroku totožné s eventuálnym rozhodnutím vo veci samej (§ 330 ods. 2 CSP), čo však neznamená prejudikovanie budúceho rozhodnutia vo veci samej, kde konajúci súd bude pri posudzovaní opodstatnenosti a prípustnosti žaloby plne autonómny.

30. Keďže v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia v danej konkrétnej veci nemožno ešte urobiť definitívny záver o pomere skutočne dlžnej sumy žalobcami a hodnotou nehnuteľnosti, ktorá má podliehať dražbe, keď navyš v ňom nemožno definitívne vyriešiť ani možné premlčanie výkonu záložného práva je správne, aby sa žalovaný v 1. rade zdržal dražby nehnuteľnosti do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Ide o hospodárne a dočasné riešenie zamedzujúce ujmom na právach strán sporu či tretích osôb a v tomto štádiu konania nezohľadňujúce budúci postup a výsledky konania vo veci samej.

31. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).