

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 4Co/525/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3514202883  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 06. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Lichnerová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3514202883.1

## Rozhodnutie

Krajský súd v Trenčíne v právnej veci navrhovateľov: 1/ Ing. M. V., bytom Y., M. R. U. XXX/XX, podnikateľ s obchodným menom Ing. M. V. N.-K., miesto podnikania M. R. U. XXX/XX, Y., IČO XXXXXXXX a 2/ Y. H. V., bytom Y., M. R. U. XXX/XX, obaja zastúpení JUDr. C. R., advokátom so sídlom F. 3, C. XX proti odporcovi L. sporiteľňa, a.s., so sídlom F., M. XX, IČO XXXXXXXX, o nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcu proti uzneseniu I. súdu Nové Mesto nad Váhom zo dňa 01. apríla 2014, č. k. 7C/80/2014-189 takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e**.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil odporcovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v k. ú. Y., obec Y., okres Y., na parcele č. XXXX/X, výmera XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, v obytnom dome, s. č. XXX, byt č. XX na 4. poschodí, vchod XX, spoluvlastnícky podiel 1/1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a k pozemku vo veľkosti 7928/304826, zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Y. až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Navrhovateľovi 1/ a 2/ uložil povinnosť, aby do 60 dní od právoplatnosti tohto uznesenia podali návrh na začatie konania vo veci samej. V odôvodnení uviedol, že navrhovatelia 1/ a 2/ sa podaným návrhom domáhali, aby súd nariadil predbežné opatrenie, ktorým bude odporcovi uložená povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľov 1 a 2 nachádzajúcich sa v k. ú. Y., obec Y., okres Y., na parcele č. XXXX/X, výmera XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, v obytnom dome, s. č. XXX, byt č. XX na 4. poschodí, vchod XX, spoluvlastnícky podiel X/ X, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a k pozemku vo veľkosti 7928/304826, zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Y. až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Uviedol, že navrhovateľ 1/ uzavrel s odporcom dňa 06.11.2006 Zmluvu o úvere č. 0252921113/2006, na základe ktorej odporca poskytol navrhovateľovi úver vo výške 15.136,43 eur. Úver je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam v prospech odporcu na základe zmluvy o úvere, zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy č. 0252921113/2006. Navrhovateľ 1/ sa dostal do omeškania so splácaním úveru. Výzvou zo dňa 26.10.2010 vyzval odporca navrhovateľa 1/ na zaplatenie dlhu vo výške 11.629,72 eur. Odporca listom zo dňa 16.09.2013 oznámil začatie výkonu záložného práva - dobrovoľnú dražbu. Prvá dobrovoľná dražba bola neúspešná, preto sa dňa 7.4.2014 koná opakovaná dražba. Odporca výkonom záložného práva zasiahol do práv navrhovateľa, byt je jeho jediným obydľím. V konaní vo veci samej sa budú navrhovatelia domáhať určenia neplatnosti zmluvy o záložnom práve, nakoľko existuje výrazný nepomer medzi výškou záväzku zo zmluvy o úvere a hodnotou bytu. Zo zmluvy o úvere č. 0252921113/2006 zo dňa 06.11.2006 súd zistil, že navrhovateľ 1/ uzatvoril zmluvu, na základe ktorej sa odporca zaviazal poskytnúť navrhovateľovi 1/ úver vo výške 456.000,- Sk za účelom financovania rekonštrukcie a dostavby nehnuteľnosti. Úroková sadzba bola dohodnutá vo výške 3,25%, úroky z omeškania 10% ročne, deň splatnosti 30.11.2016, splácanie podľa splátkového kalendára. Za účelom zabezpečenia záväzku sa zriadilo záložné právo

k nehnuteľnostiam špecifikovaným v zmluve o zriadení záložného práva. Zo zmluvy o zmenkovom vyplňovacom práve zo dňa 06.11.2006 súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o spôsobe a podmienkach doplnenia blankozmenky, ktorá bola vystavená k zabezpečeniu pohľadávky navrhovateľa 1/. Na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 6.11.2006 medzi odporcom ako záložným veriteľom a navrhovateľom 1/ ako záložcom bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v k. ú. Y., obec Y., okres Y., na parcele č. XXXX/X, výmera XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, v obytnom dome, s. č. XXX, byt č. XX na 4. poschodí, vchod XX, spoluvlastnícky podiel 1/1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a k pozemku vo veľkosti 7928/304826, zapísané na LV č. XXXX vedenom I. úradom Myjava, za účelom zabezpečenia pohľadávky. Poslednou výzvou na zaplatenie omeškaných splátok úveru pred začatím dražby nehnuteľnosti zo dňa 26.10.2010 bol navrhovateľ 1/ vyzvaný na úhradu úveru v celkovej výške 11.629,72 eur do 10 dní od doručenia tejto výzvy. Z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. Y. vyplýva, že navrhovatelia 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Y., obec Y., okres Y., na parcele č. XXXX/X, výmera XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, v obytnom dome, s. č. XXX, bytu č. XX na 4. poschodí, vchod XX, v podiele 1/1, a podielovými spoluvlastníkmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a k pozemku vo veľkosti 7928/304826. Odporca oznámením o začatí výkonu záložného práva zo dňa 16.09.2013 oznámil navrhovateľovi 1/, že pristupuje k aktívnemu vymáhaniu celej pohľadávky. Oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe zo dňa 04.03.2014 dražobník: Dražobná spoločnosť a.s, Bratislava oznámila dátum konania dražby na deň: 07.04.2014 o 14.00 hod. v J. Q., T. XXXX, M. - druhé kolo dražby, nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Y., obec Y., okres Y., na parcele č. XXXX/X, výmera XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, v obytnom dome, s. č. XXX, byt č. XX na 4. poschodí, vchod XX, spoluvlastnícky podiel 1/1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a k pozemku vo veľkosti 7928/304826, zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Y., za účelom zabezpečenia pohľadávky. Súd sa stotožnil so skutkovými i právnyimi dôvodmi návrhu, pričom pri rozhodovaní vychádzal z nutnosti a naliehavosti poskytnutia právnej ochrany navrhovateľom 1/ a 2/, ktorých zákonné práva sú ohrozené. Dôkazy predložené navrhovateľmi 1/ a 2/ osvedčili naliehavosť, primeranosť a nevyhnutnosť dočasného opatrenia z dôvodu, že navrhovatelia 1/ a 2/ predložili oznámenie o konaní dražby, keď vykonaním záložného práva a dražbou predmetných nehnuteľností je reálna hrozba, že bude ohrozený súdny výkon rozhodnutia. Právne vec posúdil podľa § 74 ods. 1, § 76 ods. 1 písm. e/, ods. 4 O.s.p.. Doba trvania tohto predbežného opatrenia sa riadi ustanoveniami § 77 ods. 1 písm. a/, b/ alebo c/ O.s.p., prípadne § 77 ods. 2 O.s.p.

Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie odporca. Dôvodil tým, že neboli splnené zákonné požiadavky na vydanie rozhodnutia o nariadení predbežného opatrenia podľa § 74 ods. 1 a § 75 ods. 2 O.s.p., čo spôsobuje nezákonnosť uznesenia. Mal za to, že navrhovatelia v konaní neosvedčili základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, nakoľko jednostranné tvrdenia navrhovateľov v návrhu na vydanie predbežného opatrenia nemôžu byť považované za dostatočné na osvedčenie pravdepodobnosti nároku. Záložnú zmluvu považoval za platnú a záložné právo za štandardný a dovolený zabezpečovací inštitút. Súd nemôže považovať navrhovateľmi uplatnený nárok na vyslovenie neplatnosti záložnej zmluvy za osvedčený na podklade tvrdení, ktoré uvádzajú navrhovatelia vo svojom návrhu, a okolnosti ktoré nastali po uzavretí záložnej zmluvy nemôže v žiadnom prípade mať vplyv na platnosť alebo neplatnosť tejto zmluvy ako právneho úkonu. Tvrdenie navrhovateľov o nedovolenom zasahovaní do práva obydliá navrhovateľov výkonom záložného práva k nehnuteľnostiam nemá žiadnu právnu relevanciu. Zásah do práv záložcu /navrhovateľov/ oprávneným výkonom záložného práva záložným veriteľom /odporcom/ zákon dovoľuje, priamo predpokladá a chráni, čo platí aj pre výkon záložného práva prostredníctvom dobro voľnej dražby podľa osobitného predpisu. Tvrdenie navrhovateľov nemôžu byť považované za relevantné spochybnenia platnosti záložnej zmluvy, pretože tieto argumenty nemajú a nemôžu mať žiadnu väzbu ani vplyv na platnosť alebo neplatnosť záložnej zmluvy v súlade s právom. K tvrdeniu navrhovateľov, že medzi hodnotou nehnuteľnosti a zabezpečenou pohľadávkou je výrazný nepomer uviedol, že OZ ani iný zákon nezakazujú zabezpečenie pohľadávky záložným právom k zálohu s vyššou hodnotou, než je hodnota zabezpečovanej pohľadávky. Za platné musí byť považované aj také dojednanie záložného práva, keď existuje určitý rozdiel medzi hodnotou zálohu a výškou zabezpečenej pohľadávky. Výška poskytnutého zabezpečeného úveru navrhovateľovi 1/ zo zmluvy o úvere len v časti istiny predstavovala 15 136,43 eur, čo je viac než polovica hodnoty nehnuteľností podľa znaleckého posudku č. 30/2006 vo výške 29 806,28 eur. Aj vzhľadom k skutočnosti, že záložné právo

k nehnuteľnostiam zriadené záložnou zmluvou slúži na zabezpečenie celej pohľadávky, t. j. vrátane príslušenstva, musí byť na prvý pohľad zrejmé, že hodnota nehnuteľnosti ako zálohu v čase uzatvárania záložnej zmluvy nebola vo výraznom nepomere k hodnote zabezpečovanej pohľadávky. Vzhľadom na uvedené mal za to, že zjavne účelové argumenty navrhovateľov nemôžu byť zo strany súdu správne vyhodnotené ako osvedčené a v žiadnom prípade nemôžu byť dostatočným argumentačným podkladom na vydanie predbežného opatrenia. K tvrdeniu navrhovateľov, že odporca má dostatok iných možností domôcť sa práva uviedol, že toto tvrdenie nemá žiadnu právnu relevanciu ani vplyv na platnosť alebo neplatnosť záložnej zmluvy, čo má byť podľa návrhu navrhovateľov meritórnym predmetom súdneho sporu. Z toho vyplýva, že tieto tvrdenia nemôžu byť súdom považované za osvedčujúce dôvodnosť nároku vo veci samej. Napokon uznesenie súdu prvého stupňa považoval za nedostatočne odôvodnené, keď súd vôbec neuviedol a neobjasnil na akom argumentačnom základe považuje právny nárok navrhovateľov uplatňovaný v návrhu vo veci samej za osvedčený. Nijakým spôsobom v odôvodnení uznesenia neuviedol, na základe ktorých skutočností a úvah považuje žalobný návrh navrhovateľov vo veci samej z hľadiska dôvodnosti za nanajvýš pravdepodobný, t. j. osvedčený. Navrhol, aby odvolací súd uznesenie súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh na vydanie predbežného opatrenia v celom rozsahu zamietne.

Navrhovatelia 1/ a 2/ sa k odvolaniu odporcu písomne nevyjadrili.

Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd preskúmal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania /§ 212 ods. 1, § 214 ods. 2 O.s.p. / a dospel k záveru, že odvolanie odporcu nie je dôvodné.

Pri nariadení predbežného opatrenia v danej veci súd prvého stupňa, vychádzajúc z tvrdení navrhovateľa obsiahnutých v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ako aj jeho príloh dospel k záveru, že bolo preukázané splnenie zákonných predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia. Nakoľko súd prvého stupňa návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovel a stotožnil sa tak so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na jeho vydanie, v zmysle § 76 ods. 4 O.s.p. upustil aj od podrobnejšieho zdôvodnenia a ďalšie dôvody nariadenia predbežného opatrenia neuviedol. Odvolaciemu súdu však zákon neumožňuje z tohto dôvodu zrušiť napadnuté uznesenie, preto napadnuté uznesenie, ktoré považuje inak za vecne správne, odôvodňuje nasledovne:

Predbežné opatrenie možno vydať pred začatím konania, tak ako je to v danej veci / § 74 ods.1 O.s.p./ alebo po začatí konania /§ 102 O.s.p./. V oboch prípadoch je možné ho nariadiť, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Spoločným znakom oboch typov predbežných opatrení je ich predbežný / dočasný charakter/ a je nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že je tu nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy.

Odvolací súd v danej veci zastáva názor, že navrhovatelia osvedčili potrebu požadovanej dočasnej úpravy a tou je potreba zabrániť tomu, aby nedošlo zo strany odporcu, ktorý je záložným veriteľom k realizácii jeho práva, ktoré mu vyplýva zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy č. 0252921113/1 na zabezpečenie poskytnutého úveru navrhovateľom. Z výzvy na umožnenie vykonania znaleckej obhliadky a ohodnotenie nehnuteľností zo dňa 07.10.2013 a z oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe Dražobnej spoločnosti, a.s. so sídlom Bratislava, Gunduličova 3 vyplýva, že odporca ako záložný veriteľ sa rozhodol pristúpiť k výkonu svojho záložného práva dobrovoľnou dražbou. Predmet dražby tvorí byt č. XX nachádzajúci sa v bytovom dome v Y., M. R. U., súp. č. XXX, vchod č. XX, teda obydlie, čím hrozí navrhovateľom nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

Z obsahu spisu ďalej vyplýva, že navrhovatelia sa mienia návrhom vo veci samej domáhať určenia neplatnosti zmluvy o záložnom práve, a preto sa návrhom na nariadenie predbežného opatrenia domáhajú povinnosti odporcu zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom záložného práva, a ktoré tvoria ich obydlie. Odvolacie námietky odporcu smerujú aj k posúdeniu platnosti

resp. neplatnosti záložnej zmluvy. Odvolací súd však nie je oprávnený v rámci konania o nariadenie predbežného opatrenia posudzovať platnosť alebo neplatnosť záložnej zmluvy, nakoľko v konaní o nariadenie predbežného opatrenia súd dokazovanie nevykonáva /vychádza len z návrhu a predložených listinných dôkazov/ vzhľadom na jeho dočasný charakter a lehotu, v ktorej je súd povinný o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia rozhodnúť. Preto tieto odvolacie námietky súd bude posudzovať až v konaní vo veci samej, pokiaľ navrhovateľmi bude podaná žaloba v stanovenej lehote.

Potreba dočasnej úpravy pomerov nariadením predbežného opatrenia zo strany navrhovateľov podľa názoru odvolacieho súdu je daná vo veci tým, že bez tohto rozhodnutia súdu nemôže byť navrhovateľom poskytnutá adekvátna ochrana pred výkonom záložného práva zo strany odporcu, ku ktorej už odporca pristúpil. Dobrovoľná dražba je konaním, ktoré sa vedie absolútne mimo vôle a i bez pričinenia navrhovateľov, bez akejkoľvek predbežnej kontroly súdu alebo iného orgánu verejnej moci, výlučne pod kontrolou dražobníka, ktorý je súkromnoprávnym subjektom vykonávajúcim svoju činnosť ako podnikanie, teda za účelom dosiahnutia zisku. Podľa názoru odvolacieho súdu je nezlučiteľné s ústavnou zásadou rovnosti všetkých subjektov v právach /čl. 12 ods. 2 Ústavy SR/, aby mohlo konanie /právne úkony/ určitých subjektov zasahovať do právneho postavenia tretej osoby, bez jej súhlasu. Odvolací súd len pre úplnosť uvádza, že nie je možné porovnávať dobrovoľnú dražbu s dražbou konanou v rámci exekúcie, ktorú vykonáva exekútor ako štátom určená a splnomocnená osoba /§ 2 Exekučného poriadku/ a to pod kontrolou súdu a za účasti všetkých zúčastnených osôb /§ 148 Exekučného poriadku/. Tým je osvedčená dostatočná miera dôvodnosti uplatneného nároku potrebná pre nariadenie požadovaného predbežného opatrenia.

Predbežným opatrením sa poskytuje ochrana iba dočasne. Vzhľadom na to je dôležité, aby vykonaním záložného práva nedošlo k nenávratnému alebo neobnoviteľnému stavu. Za tohto stavu nariadením predbežného opatrenia nedôjde žiadnym spôsobom k narušeniu práv odporcu, ktorý je záložným veriteľom. Preto zásada primeranosti nariadeného predbežného opatrenia je v danom prípade zachovaná. Predbežné opatrenie totiž neprejudikuje konečné rozhodnutie vo veci, nariadením predbežného opatrenia nenadobúdajú navrhovatelia práva, o ich právach bude rozhodnuté až rozhodnutím vo veci samej.

Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody odvolací súd napadnuté uznesenie postupom podľa § 219 ods.1 O.s.p. potvrdil ako vecne správne.

Toto rozhodnutie prijal senát krajského súdu jednomyseľne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.