

Súd: Mestský súd Košice  
Spisová značka: 61Csp/166/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7124212518  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 07. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alžbeta Beňáková  
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2024:7124212518.1

## Uznesenie

Mestský súd Košice, v právnom spore navrhovateľky: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX D., proti odporcovi: Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Návrh navrhovateľky na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.

II. Stranám sporu náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

### odôvodnenie:

1. Dňa 28.6.2024 podala navrhovateľka na tunajší súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhala, aby súd uložil odporcovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam presne špecifikovaným v petite návrhu, na uspokojenie pohľadávky vzniknutej zo Zmluvy o úvere na bývanie- Hypotéka č. 000000000555011 zo dňa 16.10.2018 (ďalej aj „Hypotéka“), vo vzťahu ku ktorej bolo zriadené záložné právo Zmluvou o zriadení záložného práva č. 000000000555011, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím V - 14051/2018 zo dňa 13.11.2018 - 1748/18 uzatvorenou medzi A. B., trvale bytom: C. XXXX/XX, XXX XX D. – Sídlisko KVP, SR, nar.: 16.11.1951 ako záložcom na jednej strane a Prima bankou Slovensko a.s., so sídlom: Hodžova 11, 010 11 Žilina, SR, IČO: 31 575 951 ako záložným veriteľom na druhej strane. Zároveň si uplatnila náhradu trov konania.

2. Návrh odôvodnila tým, že navrhovateľka uzatvorila s odporcom Zmluvu o zriadení záložného práva, ktorej vklad bol povolený dňa 13.11.2018 pod č. V- 14051/2018. Predmetným úverom bolo zabezpečené splácanie spotrebiteľského hypotekárneho úveru, ktorý bol poskytnutý dlžníkovi- E. B., nar. X.X.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX D. (ďalej len „dlžník“), osobe odlišnej od vlastníka nehnuteľnosti na základe Zmluvy o úvere na bývanie- Hypotéka. Dňa 19.6.2024 bol navrhovateľke doručený Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zo dňa 17.6.2024, Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti zo dňa 24.5.2024 a zaslanie znaleckého posudku k dražbe zo dňa 18.6.2024 spolu so znaleckým posudkom č. 66/2024 vypracovaný znalcom Ing. Martinom Hromjárom. Po overení stavu nehnuteľností na LV č. XXXX pre k. ú. F. navrhovateľka zistila, že vo vzťahu k nehnuteľnostiam je zapísaná Informatívna poznámka v znení: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 1370/H229597 spoločnosťou Prima banka Slovensko, a.s. Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, P- 338/2024- 493/2024. Následne navrhovateľka kontaktovala dlžníka, ktorý si nebol vedomý dôvodov, ktoré oprávňujú odporcu pristúpiť k vykonaniu predmetného záložného práva z dôvodu, že dlžníkovi neboli doručené žiadne dokumenty, z ktorých by bolo zrejmé zosplatnenie predmetnej hypotéky. Nebolo mu oznámené zosplatnenie hypotéky a zároveň nebol dlžník upozornený v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva. Dlžník si nie je vedomý splátky, s ktorou by mohol byť v omeškaní viac ako 3 mesiace. Dlžník bol osobne na pobočke banky požadovať vysvetlenie celej situácie a to zosplatnenia hypotéky a realizácie záložného práva, k čomu mu neboli poskytnuté informácie relevantne odôvodňujúce zosplatnenie hypotéky, ani potrebné dokumenty (listiny), ktoré by tento postup odôvodňovali. Bola mu poskytnutá informácia, že k zosplatneniu hypotéky došlo v marci 2024 a celková dlžná suma po zosplatnení hypotéky. Listom

zo dňa 24.6.2024 požiadal dlžník banku o poskytnutie všetkých relevantných dokumentov, ktoré však banka ku dňu podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nedoručila. Platby vykonané dlžníkom pred marcom 2024 svedčia o tom, že dlžník nemohol byť v omeškaní viac ako 3 mesiace. Banka neposkytla dlžníkovi ani výpis uskutočnených vkladov. Dlžník vykonával tieto vklady hotovostnými vkladmi priamo na hypotekárny účet na pobočke, pričom do podania návrhu nenašiel potvrdenia o vykonaných vkladoch. Namietla oprávnenosť výkonu záložného práva vo vzťahu k nehnuteľnosti z dôvodu, že neboli splnené podmienky na zosplatnenie hypotéky.

3. Na základe týchto dôvodov namieta písomné vyhlásenie žalovaného poskytnuté poverenému dražobníkovi o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhuje výkon predmetného záložného práva, ako podstatnú náležitosť pre riadne vykonanie dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „zákon č. 527/2002 Z.z.“). K nevyhnutnosti bezodkladne upraviť pomery uviedla, že z konania odporcu je zrejmé, že zneužíva inštitút záložného práva ako zabezpečovacieho inštitútu, preto je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi navrhovateľkou a odporcom. Odporca dáva najavo, že bude realizovať výkon záložného práva, ktorý je v rozpore so zákonom, vzhľadom na vadné zosplatnenie zabezpečenej pohľadávky (Hypotéky) formou dobrovoľnej dražby, čo preukazuje okrem doručených listín navrhovateľke zo strany spoločnosti DRAŽOBNÍK s.r.o., aj uverejnenie aktuálnej dražby na internetovej stránke tejto spoločnosti. Potrebu neodkladnej úpravy pomerov vidí aj v neposkytnutí relevantných dokumentov dlžníkovi zo strany odporcu, aj napriek doručenému listu zo dňa 24.6.2024, či osobnej návštevy pobočky banky. Na list banka neodpovedala. Listom zo dňa 26.6.2024 navrhovateľka vyzvala dražobníka, aby upustil od vykonania krokov smerujúcich k vykonaniu dražby. Žalovaný riadne nevyzval dlžníka na úhradu splatnej pohľadávky a nepokúsil sa vymáhať premičanú pohľadávku súdnou cestou. Zvolil spôsob, ktorý neumožňuje dlžníkovi brániť sa, vzhľadom na rozdielnosť osoby dlžníka a záložcu a záložca nemá k dispozícii iné prostriedky, ktorých účelom by bolo zabránenie v prebiehajúcom spore vykonávania záložného práva, okrem podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Zákon č. 527/2002 Z.z. neumožňuje navrhovateľke vzniesť námietku vadnosti pohľadávky vo vzťahu, ku ktorej sa vykonáva záložné právo a zároveň ani iným zákonom priznaným spôsobom mu nie je umožnené podľa zákona č. 527/2002 Z.z. samotnú dražbu zmariť. Jediným legálnym spôsobom, ako zabrániť zásahu do navrhovateľkiných subjektívnych práv, najmä práva vlastníť majetok, je vydanie neodkladného opatrenia. Nemožnosť procesne úspešného vznesenia námietky vo vzťahu k vadnosti zosplatnenia pohľadávky počas výkonu dobrovoľnej dražby narúša jej právnu istotu, ktorá svojimi účinkami zasahuje do ústavou zaručených práv navrhovateľky, najmä práva na nedotknuteľnosť obydlia, práva na ochranu pred neoprávneným zásahom do súkromného a rodinného života a vlastníckeho práva. Ak by navrhovateľka prišla o tieto nehnuteľnosti, vznikli by v jej majetkovej a osobnostnej sfére rozsiahle škody, keďže by tým prišla nielen o nehnuteľnosti ako majetok, ale aj o svoj domov, pretože v byte má trvalý pobyt. Ide o osobu vyššieho veku, preto by strata obydlia bola pre ňu likvidačná, nakoľko by ostala bez domova. V danom prípade dochádza k narušeniu procesnej rovnosti strán, keďže navrhovateľka nemôže procesne účinne uplatňovať svoje práva, čím jej môže vzniknúť neprimeraná ujma.

4. Navrhovateľka má za to, že v prípade existuje naliehavý právny záujem na úprave vzájomných práv medzi ňou a odporcom. Konanie odporcu považuje za konanie v hrubom rozpore s dobrými mravmi. Nariadením neodkladného opatrenia sa neprejudikuje konečné rozhodnutie vo veci samej, ale je potrebné upraviť pomery strán sporu, v snahe predísť ujme na strane navrhovateľky a následným ďalším súdnym sporom, v ktorých by sa navrhovateľka mala domáhať svojich nárokov (uvedené vyplýva aj z rozhodnutia Krajského súdu v Trnave sp. zn. 23Co/65/2019 zo dňa 30.4.2019).

5. K návrhu navrhovateľka pripojila snímku obrazovky zo dňa 25.6.2024 uverejnenej dražobnej ponuky na nehnuteľnosti na stránke G.. Z pripojenej ponuky súd zistil, že predmetom dražby je 3 izbový byt, Zombova 23, Košice- KVP s konaním dražby dňa 29.7.2024, o 10:00 hod., miesto konania Dražobník, s.r.o. Hviezdoslavova 6, Košice, Slovensko, najnižšie podanie 122.000,- €, znalecká hodnota 122.047,99 €, dražobná zábezpeka 36.600,- €. Prihlásenie na obhliadku 12.7.2024 o 8:15, 26.7.2024, o 8:15 hod.

6. Lustráciou v katastri nehnuteľnosti súd zistil z LV č. XXXX, k. ú. F., že navrhovateľka je výlučným vlastníkom bytu č. 2, na 1. poschodí bytového domu č. 1300, vchod XX, na základe rozhodnutia o povolení vkladu kúpnej zmluvy V- 116/2019 zo dňa 6.2.2019- 190/2019. Na LV sa nachádza informatívna poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 1370/H2295797 spoločnosťou Prima Banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, P- 338/2024- 493/2024.

Oznámenie o dražbe Zn. 038/2024 zo dňa 20.6.2024 konanej dražobníkom DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281 pre navrhovateľa Prima Banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 zo dňa 29.7.2024, P-530/2024 č.z. 990/2024.

7. V časti C Ťarchy je zapísané Záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/93 Z.z. v prospech vlastníkov bytov v dome a Zmluva o zriadení záložného práva č. 000000000555011 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva V-14051/2018 zo dňa 13.11.2018- 1748/18.

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

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

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

11. Podľa § 326 ods. 2 CSP, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

12. Podľa § 328 ods. 2 veta prvá 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.

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

14. Neodkladné opatrenie má byť výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť len ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami konania. Neodkladným opatrením teda súd poskytuje účastníkovi okamžitú, hoci dočasnú procesnú ochranu, ktorú by vzhľadom na bezprostredne hroziacu ujmu nebolo možné v potrebnom čase dosiahnuť obvyklým a inak na to predpísaným spôsobom.

15. Podmienkou pre vydanie neodkladného opatrenia, ktoré nie je rozhodnutím vo veci samej a jeho účelom je iba dočasná úprava pomerov je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov by bolo právo navrhovateľky ohrozené. Z uvedeného charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho vydaním nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie rozhodnutia vo veci samej. Je však nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana ako aj osvedčenie, že je potrebné neodkladne upraviť pomery, či exekúcia bude ohrozená.

16. Pred nariadením neodkladného opatrenia nemusí byť nárok dokázaný, postačuje tento nárok osvedčiť. Osvedčiť uvedené skutočnosti je potrebné zo strany toho, kto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podal. Osvedčenie znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní (porov. napr. aj uznesenie NS SR z 22.09.2010, sp. zn. 6Cdo 171/2010).

17. Súd pri svojom rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vychádzal z citovaných ustanovení zákona.

18. Navrhovateľka podala na tunajší súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáha uloženia povinnosti, aby sa odporca zdržal výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, v. k. ú Grunt (byť navrhovateľky), ktoré bolo zriadené na uspokojenie pohľadávky odporcu vznikutej zo Zmluvy o úvere na bývanie- Hypotéka, ktorá mala byť uzatvorená s dlžníkom E. B.. Návrh odôvodňuje tým, že odporca nepostupoval v súlade so zákonom pri vyhlásení okamžitej splatnosti pohľadávky, ku ktorej malo dôjsť v marci 2024, preto sa nemôže odporca domáhať výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, ku ktorej má dôjsť dňa

29.7.2024. K návrhu pripojila snímku obrazovky uverejnenej dražobnej ponuky na nehnuteľnosti na stránke dražobníka.

19. Po vyhodnotení súdu, že v danom prípade nie je možné nariadiť zabezpečovacie opatrenie, po oboznámení sa s návrhom, ktorý navrhovateľka nepodložila žiadnymi relevantnými listinnými dôkazmi (priložila len uverejnenie dražobnej ponuky), súd dospel k záveru, že nie sú splnené všetky zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, pretože navrhovateľka, hoci osvedčila pravdepodobnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, t.j. svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam a prebiehajúcu dražbu na jej majetok, zo strany navrhovateľky neboli skutočnosťami uvádzané v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia relevantným spôsobom osvedčené. Povinnosťou navrhovateľky je priložiť všetky listiny, na ktoré sa odvoláva (§ 326 ods. 2 CSP). Okrem zverejnenej dražobnej ponuky, navrhovateľka nepredložila ani tie, ktoré označila v samotnom návrhu.

20. Na preukázanie komunikácie dlžníka E. B. a banky neboli predložené v návrhu označené listy, vlastnícke právo a existenciu záložného práva mal súd preukázanú len na základe ním vykonanej lustrácie Katastra nehnuteľností z LV č. XXXX. Navrhovateľka však nepredložila ani záložnú zmluvu, ktorú mala uzatvoriť. Z LV č. XXXX pritom vyplýva, že Zmluva o zriadení záložného práva bola zavkladovaná rozhodnutím o povolení vkladu záložného práva dňa 13.11.2018, t.j. pred nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu navrhovateľky, ktorej vklad kúpnej zmluvy bol vykonaný rozhodnutím zo dňa 6.2.2019. Navrhovateľka teda nepredložila ani základné dôkazy, z ktorých by mal súd preukázanú aspoň existenciu právneho vzťahu medzi navrhovateľkou a bankou, ale aj medzi bankou a dlžníkom, pokiaľ navrhovateľka tvrdí, že dlžníkom mala byť iná osoba, najmä za dôkaznej situácie, keď dlžník nemal disponovať ani výpisom z úverového účtu, ani potvrdeniami o vložení hotovosti na hypotekárny účet, ktorý platil v hotovosti, ani listinami smerujúcimi k zosplatneniu úveru, podľa ktorých by súd mohol aspoň predbežne posúdiť úspešnosť veci samej. Súd nad rámec uvádza, že navrhovateľka podpisom záložnej zmluvy si musela byť vedomá toho, že v prípade nesplácania úveru dohodnutým spôsobom dlžníkom bude môcť veriteľ podľa záložnej zmluvy realizovať svoje právo na uspokojenie svojej pohľadávky výkonom dobrovoľnej dražby s tým následkom, že nehnuteľnosti v jej vlastníctve budú vydražené. Pokiaľ ide potom o samotný výkon záložného práva na základe zákona č. 527/2002 Z.z., tento umožňuje po vykonaní dražby podať žalobu o jej neplatnosť v prípade, ak boli porušené ust. zákona č. 527/2002 Z.z. pri jej realizácii alebo v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy. Záložca ako vlastník nehnuteľnosti je pritom účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby v zmysle ust. § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. Žalobu pritom môže podať aj dotknutá osoba na svojich právach (§ 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.). Súdu tiež nie sú zrejmé dôvody, pre ktoré by sa dlžník nemal brániť v prípade, ak nemalo dôjsť k platnému zosplatneniu pohľadávky a tým k nedostatkom pri písomnom vyhlásení o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon predmetného záložného práva, ako podstatnej náležitosti pre riadne vykonanie dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. Záložné právo ako akcesorický právny vzťah sa odvíja od hlavného záväzkového vzťahu (Hypotéky), s ktorým súvisí aj výška pohľadávky, ktorej pravosť, výšku a splatnosť záložný veriteľ vyhlasuje.

21. Vzhľadom na vyššie uvedené súd dospel k záveru, že navrhovateľka neosvedčila skutočnosťami uvádzané v návrhu, nepriložila listiny k návrhu, na ktoré sa odvoláva, preto súd vo výroku I. návrh zamietol.

22. O trovách konania rozhodol súd vo výroku II. v zmysle § 255 ods. 1 CSP tak, že stranám sporu náhradu trov konania nepriznal, nakoľko navrhovateľka bola v konaní neúspešná a odporcovi žiadne trovy konania nevznikli.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestský súd Košice v dvoch písomných vyhotoveniach (§ 362 ods.1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak:

- 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, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom,
- c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom, alebo
- d) nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali (§ 389 ods. 1 CSP).