

Súd: Okresný súd Topoľčany  
Spisová značka: 4C/83/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4622202724  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 01. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Marián Mokoš  
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2023:4622202724.1

## Uznesenie

Okresný súd Topoľčany samosudcom Mariánom Mokošom v právnej veci žalobcu: X. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. a H. XXX/XX, XXX XX F., proti žalovanému: Prvá stavebná sporiteľňa a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, o určenie neplatnosti právnych úkonov, o určenie neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa pri realizácii výkonu záložného práva a návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

### o d ô v o d n e n i e :

1./ Žalobca podal na súde dňa 29.12.2022 žalobu o určenie neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa pri realizácii záložného práva, pričom podľa petitu tejto žaloby sa domáha určenia, že nehnuteľnosti v kat.úz. F. zapísané na LV č. XX nie sú zaťažené záložným právom. Spolu so žalobou vo veci samej podal aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, podľa ktorého by sa žalovaný mal zdržať realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností v kat.úz. F. zapísaných na LV č. XX, ktorá pozostáva z prevodu nehnuteľností, vypratania nehnuteľnosti a zasahovania do užívacích práv žalobcu. V žalobe uviedol, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností a má tam trvalé bydlisko, pričom so žalovaným uzavrel dňa 12.04.2017 zmluvu o úvere na bývanie č. 2482202 - 1 - 05 na sumu 66 400 eur, ktorej súčasťou bol aj návrh na vklad záložného práva k nehnuteľnostiam, pričom v polovici roku 2020 v súvislosti s ochorením covid19 prišiel o zamestnanie a dostal sa do finančných problémov. Z uvedených dôvodov žalovaný vyhlásil úver za mimoriadne splatný ku dňu 27.07.2020 a dňa 21.09.2020 mu zaslal oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Dňa 19.10.2021 mala byť dobrovoľná dražba, ktorá sa však neuskutočnila a dňa 22.12.2022 mu dražobná spoločnosť LIQID s.r.o. Levice doručila oznámenie o dobrovoľnej dražbe, podľa ktorého sa dňa 26.01.2023 má konať prvé kolo dobrovoľnej dražby nehnuteľností. Dražobná spoločnosť mu však pred oznámením o dobrovoľnej dražbe nezaslala oznámenie o obhliadke nehnuteľností znalcom a taktiež ani znalecký posudok. Žalobca má dôvodné obavy, že nehnuteľnosť žalovaný predá v dražbe skôr, ako súd rozhodne o určení neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa pri realizácii výkonu záložného práva a vlastníckych pomerov k nehnuteľnosti a taktiež namieta platnosť vyhlásenia úveru za predčasne splatný zo strany žalovaného a preto navrhuje vydať vyššie uvedené neodkladné opatrenie.

2./ K žalobe a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca pripojil zmluvu o úvere na bývanie č. 2482202 1 05 zo dňa 12.04.2017 uzavretú so žalovaným, oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru, oznámenie o začatí výkonu záložného práva, oznámenie o dobrovoľnej dražbe ako aj výpis z LV. č XX pre kat.úz. F. vyhotovený dňa 11.01.2018.

3./ Zo spisu tunajšieho súdu sp.zn. 4Csp/67/2021 bolo zistené, že žalobca sa v tomto konaní domáhal v súvislosti s tou istou zmluvou o úvere na bývanie určenia jej neplatnosti ako aj určenia neplatnosti zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnostiam a rovnako tak podal aj návrh na nariadenie

neodkladného opatrenia v rovnakom znení ako v prejednávanej veci. Žalobu vo veci samej ako aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol po obsahovej stránke rovnaký ako je žaloba a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v prejednávanej veci, pričom v tom čase bola dražobníkom stanovená prvá dražba nehnuteľnosti na deň 19.10.2021. V. súd uznesením sp.zn. 4Csp/67/2021 - 104 zo dňa 29.09.2021 uložil žalovanému, aby sa zdržal realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na nehnuteľnosti v kat.úz. F. zapísané na LV č. XX až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Na základe odvolania žalovaného Krajský súd v Nitre uznesením sp.zn. 5CoCsp/46/2021 - 136 zo dňa 30.11.2021 potvrdil napadnuté uznesenie tunajšieho súdu a v odôvodnení svojho rozhodnutia konštatoval, že sa stotožňuje so zaujatým právnym záverom súdu prvej inštancie ohľadne nariadenia neodkladného opatrenia, ktoré má iba dočasný charakter a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej a teda nie je potrebné, aby prebehla samotná dražba a až následne by žalobca podával žalobu o určenie neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, keď žalobca s poukazom na ustanovenie § 11 ods. 4 zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch má možnosť domáhať sa určenia neplatnosti zmluvy o spotrebiteľskom úvere, t.j. rozhodnutia o určení právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. b/ CSP. V následnom konaní vo veci samej žalobca zmenil petit žaloby a žiadal, aby súd určil, že žalovaný je povinný zdržať sa výkonu záložného práva na nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX v kat.úz. F. až do konečného vyplatenia poskytnutého úveru, pričom súd rozhodujúc o tomto jeho nároku rozsudkom sp.zn. 4Csp/67/2021 - 261 zo dňa 17.06.2022 žalobu zamietol a zároveň zrušil neodkladné opatrenie, ktoré bolo v konaní predtým právoplatne nariadené. V odôvodnení rozsudku súd okrem iného uviedol, že nie je možné bez časového ohraničenia zakázať žalovanému výkon jeho záložného práva dobrovoľnou dražbou, keďže toto právo bolo zriadené v zmysle zákona na základe záložnej zmluvy a to bez zreteľa na to, že sa jedná v súčasnosti o obydlie žalobcu. Dobrovoľná dražba má oporu v zákonnej úprave a sleduje legitímny cieľ, ktorým je splnenie uhradovacej funkcie záložného práva a keďže žalobca nie je schopný splniť svoj dlh vyrovnaním, nie je možné ju považovať za nie nevyhnutné a neprimerané opatrenie. Okrem toho žaloba žalobcu nemá oporu v žiadnom zákonom ustanovení a pokiaľ žalobca tvrdí, že zmluva o úvere obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, prípadne že žalovaný nepostupoval s odbornou starostlivosťou, tak žalobca sa mohol brániť určovacou žalobou v zmysle § 15 ods. 4 zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie prípadne podľa § 11 ods. 4 zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch. Rovnako tak v prípade namietania neplatnosti záložnej zmluvy alebo porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, je daná žalobcovi možnosť brániť sa určovacou žalobou v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.

4./ Z aktuálneho výpisu z LV č. XX pre kat.úz. F. súd zistil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností parc.č. 20/5, 20/6 a 21/3 spolu s rodinným domom súp. č. XXX na parc.č. 20/5 ako aj parcely registra E parc.č. 362/1. Medzi poznámkami je uvedených viacero exekučných konaní postihujúcich nehnuteľnosti spolu s dobrovoľnou dražbou vykonávanou dražobníkom LIQID s.r.o. Levice s tým, že dátum konania dražby je 26.01.2023.

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

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

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

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

Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

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

Podľa § 330 ods. 1 CSP súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

Podľa § 330 ods. 2 CSP, ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné nariadenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

5./ Vychádzajúc z vyššie citovaných zákonných ustanovení je zrejmé, že neodkladné opatrenie môže súd nariadiť v dvoch prípadoch a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava z ohrozenia exekúcie, pričom tak môže urobiť pred začatím konania, počas konania a tiež po jeho skončení. Neodkladné opatrenie umožňuje rýchlo a pružne riešiť situáciu, keď je potrebný urýchlený zásah súdu, aby sa zabránilo ďalšiemu zhoršeniu postavenia oprávnenej strany sporu. Vzhľadom na charakter neodkladných opatrení pri ich nariadení nemusí súd dodržať formálny postup určený na dokazovanie a zisťovať všetky skutočnosti potrebné pre rozhodnutie vo veci samej. To však neznamená, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie bez osvedčenia aspoň základných skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a bez osvedčenia potreby neodkladne upraviť pomery. Pred nariadením neodkladného opatrenia je postačujúce, pokiaľ sú okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto dočasné opatrenie, aspoň osvedčené. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Navyše pojem „potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu“ je treba vykladať tak, že bez tejto úpravy vzťahov súdom by strane sporu hrozila ťažko napravitelná ujma. V sumáre, účelom neodkladného opatrenia, je teda dočasne zabezpečiť ochranu porušených a ohrozených práv strán sporu, a to do času definitívnej právnej ochrany a predpokladom jeho nariadenia sú 1/ osvedčenie nároku, ktorému sa navrhovaným neodkladným opatrením má poskytnúť ochrana, 2/ osvedčenie naliehavosti potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu, alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená, t. j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, 3/ preukázanie vzťahu navrhovaného neodkladného opatrenia k predmetu konania vo veci samej. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne, pričom pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd zvážiť, či v dôsledku toho sa nevytvorí nezvratný (nenapravitelný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný navrhovateľom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov.

6./ V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia spočíva povinnosť tvrdenia na jeho navrhovateľovi, pričom splnenie tejto povinnosti predpokladá len to, aby navrhovateľ súdu navrhol aspoň dôkazy základného významu pre osvedčenie nároku, ktorý má byť dočasne chránený neodkladným opatrením, taktiež však dôkazy na osvedčenie naliehavosti, primeranosti a nevyhnutnosti dočasného opatrenia. V prejednávanej veci ide o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle § 325 ods. 2 písm. d) CSP, ktorý žalobca podal spolu so žalobou o určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, i keď samotná žaloba je nazvaná ako žaloba o určenie neplatnosti právnych úkonov záložného veriteľa pri realizácii výkonu záložného práva. Zároveň sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by bola žalovanému uložená povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností, čo odôvodnil potrebou bezodkladne upraviť pomery, pretože k predaju nehnuteľností v dražbe dôjde skôr, ako súd rozhodne o určení neplatnosti právnych úkonov a okrem toho v nehnuteľnostiach má trvalý pobyt.

7./ Súd posudzujúci danú vec vo svetle zhora uvedených zásad a v nadväznosti na zistený skutkový stav dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nie je dôvodný a preto ho zamietol. Pri rozhodovaní o návrhu žalobcu súd vychádzal nielen z obsahu žaloby a pripojených dokladov, ale hlavne z obsahu predchádzajúceho súdneho konania medzi sporovými stranami vedeného pod sp.zn. 4Csp/67/2021, kde sa žalobca domáhal nariadenia neodkladného opatrenia obsahovo úplne zhodného s neodkladným opatrením v prejednávanej veci, pričom vtedy jeho návrhu bolo vyhovené s poukazom na skutočnosť, že vo veci samej sa domáhal určenia neplatnosti zmluvy o úvere na bývanie ako aj určenia neplatnosti zmluvy o záložnom práve s tým, že ustanovenia § 15 ods. 4 zákona č. 90/2016 Z.z. ako aj § 11 ods. 4 zákona č. 129/2010 Z.z. žalobcovi ako spotrebiteľovi umožňovali podanie žaloby na určenie neplatnosti zmluvy o úvere na bývanie v zmysle § 137 písm. d) CSP. Žalobca však v priebehu konania zmenil petit žaloby a domáhal sa určenia, že žalovaný je povinný zdržať sa výkonu záložného práva na nehnuteľnosti, pričom jeho žaloba bola ako nedôvodná zamietnutá. Aj v predchádzajúcom súdnom konaní bol prakticky zhodný skutkový stav, keď žalobcovi hrozilo prvé kolo dobrovoľnej dražby rovnako ako v prejednávanej veci a v rozsudku vo veci samej súd výslovne uviedol, že žalobca si zvolil nevhodný druh žaloby na ochranu svojich práv, pričom sa mohol brániť určovacou žalobou podľa § 15 ods. 4 zák. č. 90/2016 Z.z. prípadne podľa § 11 ods. 4 zákona č. 129/2010 Z.z. a v prípade namietanej neplatnosti záložnej zmluvy alebo porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných

dražbách sa mohol brániť určovacou žalobou v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. Napriek uvedenému stanovisku súdu žalobca opätovne podal žalobu s rovnakým obsahom ako aj s rovnakým návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a jediná zmena spočíva v tom, že rozhodnutím vo veci samej sa domáha určenia, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom. S poukazom na obsah predchádzajúceho konania sp.zn. 4Csp/67/2021 ako aj charakter žaloby v prejednávanej veci má súd za to, že v tomto prípade neexistuje potreba bezodkladnej úpravy pomerov nariadením neodkladného opatrenia a bez toho, aby súd prejudikoval rozhodnutie vo veci samej, už v tomto štádiu konania považuje za potrebné poukázať na ustanovenie § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., podľa ktorého sa v prípade spochybňovania platnosti záložnej zmluvy alebo v prípade porušenia ustanovení tohto zákona môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach domáhať na súde určenia neplatnosti dražby. Keďže žalobca sa domáha určenia, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, tak súd sa v takom prípade bude musieť zaoberať ako prejudiciálnou otázkou platnosťou záložnej zmluvy, na základe ktorej dochádza k dobrovoľnej dražbe nehnuteľností, avšak túto otázku je možné riešiť iba v konaní na základe žaloby podanej podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. a na základe toho nie je podľa názoru súdu možné opätovne nariadiť neodkladné opatrenie rovnakého znenia ako v predchádzajúcom súdnom konaní. Nariadenie neodkladného opatrenia podľa návrhu žalobcu by s poukazom na znenie čl. 5 zákona č. 160/2015 Z.z. bolo možné považovať aj za zjavné zneužitie práva, keď žalobca takýto postup zvolil až po začatí výkonu dobrovoľnej dražby a oznámení dátumu konania dražby tak, ako v predchádzajúcom súdnom konaní v snahe znemožniť konanie dražby. Súd poukazuje aj na nečinnosť žalobcu po právoplatnom zamietnutí žaloby v predchádzajúcom konaní, keďže žalobca neurobil žiadne právne kroky na ochranu svojich práv v súvislosti so zmluvou o poskytnutí úveru na bývanie tvrdiac, že táto je neplatná a v súvislosti s jeho tvrdením o neplatnosti záložnej zmluvy sa môže brániť až po uskutočnení samotnej dražby. Z uvedených dôvodov súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný zamietol, keďže v súčasnosti zistený skutkový stav neodôvodňuje nariadenie neodkladného opatrenia v takom znení, ako sa žalobca domáhal.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Topoľčany.