

Súd: Okresný súd Kežmarok
Spisová značka: 4C/49/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8422201565
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 08. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Borovská
ECLI: ECLI:SK:OSKK:2022:8422201565.1

Uznesenie

Okresný súd Kežmarok sudkyňou JUDr. Erikou Borovskou v spore navrhovateľov: 1. K. Ľ., J.. XX.XX.XXXX, S. P. XX, XXX XX S. P., 2. G. Ľ., J.. XX.XX.XXXX, S. P. XX, XXX XX S. P., obaja zastúpení: Mgr. Róbert Liška, so sídlom ul. Štefánikova 882/39, 058 01 Poprad, IČO: 42 084 857, proti odporcom 1. Z. S.Q., V. Y., J.. XX.XX.XXXX, K.. Z.E. XXX/XX, XXX XX N., 2. Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., sídlo Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004, 3. LIQID s.r.o., sídlo: Kalvínske nám. 126/2, 934 01 Levice, IČO: 54327504, o návrhu navrhovateľov v 1. a 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

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

odôvodnenie:

1. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia podaným na tunajší súd dňa 12.08.2022 navrhovateľa v 1. a 2. rade žiadali, aby súd rozhodol, že:

„I. Zakazuje odporcyni 1. nakladať za účelom scudzenia a za účelom zaťaženia s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v k.ú. S. P., zapísaným na LV č. XXX na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálny odbor, a to: - rodinný dom súp. č. XX v obci S. P., nachádzajúci sa na pozemku KN-C par. č. 34/16, - pozemku KN-C par. č. 34/16 o výmere 74 m² - zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. S. P.,

II. Nariaďuje odporcovi 2. povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok zo dňa 9.8.2016 k nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa v k.ú. S. P. zapísaných na LV č. XXX na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálny odbor, a to : - rodinný dom súp. č. XX v obci S. P., nachádzajúci sa na pozemku KN-C par. č. 34/16, - pozemku KN-C par. č. 34/16 o výmere 74 m² - zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. S. P., a dražby nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. S. P. zapísaných na LV č. XXX na Okresnom Kežmarok, katastrálny odbor, a to : - pozemku KN-C par. č. 34/12 o výmere 1266m² - ostatná plocha, k.ú. S. P.,

III. Nariaďuje odporcovi 3. povinnosť zdržať sa vykonania dražby nehnuteľností nachádzajúcim sa v k.ú. S. P. zapísaných na LV č. XXX na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálny odbor, a to : - rodinný dom súp. č. XX v obci S. P., nachádzajúci sa na pozemku KN-C par. č. 34/16, - pozemku KN-C par. č. 34/16 o výmere 74 m² - zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. S. P., a dražby nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. S. P. zapísaných na LV č. XXX na Okresnom Kežmarok, katastrálny odbor, a to : - pozemku KN-C par. č. 34/12o výmere 1266m² - ostatná plocha, k.ú. S. P.,

IV. Ukladá navrhovateľom 1. a 2., aby v lehote 60 dní podali na súd žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva strán sporu, prípadne žalobu o určenie pravosti pohľadávky,

V. Priznáva navrhovateľom 1. a 2. právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd po právoplatnosti uznesenia.“.

2. Zástupca navrhovateľov návrh odôvodnil tak, že dňa 04.08.2016 navrhovateľa v 1. a 2. rade ako predávajúci a odporkyňa v 1. rade ako kupujúca uzatvorili kúpnu zmluvu doplnenú dodatkom zo dňa 26.10.2016. Predmetom kúpnej zmluvy bol prevod nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX pre Okres: H., Obec: S. P., Katastrálne územie: S. P., a to rodinného domu súp. č. XX stojaceho na

pozemku vedenom ako parcela KN-C č. 34/16, a pozemku vedeného ako parcela KN-C č.34/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m², a to za kúpnu cenu 50.000 eur. V kúpnej zmluve strany dohodli, že odporkyňa v 1. rade kúpnu cenu zaplatí z hypotekárneho úveru poskytnutého jej odporkyňou v 2. rade do 30 dní od podpisu kúpnej zmluvy s tým, že ak žalovaná nezaplatí kúpnu cenu alebo jej prvú časť do 5 dní od splatnosti, navrhovateľa súd oprávnení od kúpnej zmluvy odstúpiť (čl. II.). Za účelom zabezpečenia pohľadávky odporkyne v 2. rade voči odporkyni v 1. rade zo zmluvy o hypotekárnom úvere vo výške 50.000 eur dňa 09.08.2016 uzavreli navrhovateľa v 1. a 2. rade s odporkyňou v 2. rade zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 04.08.2016, a okrem nich aj na ďalší pozemok vedený pre Okres: H., Obec: S. P., Katastrálne územie: S. P., na liste vlastníctva č. s ako parcela KN-C č. 34/12 - ostatná plocha o výmere 1266 m².

3. Kúpna cena navrhovateľom nebola nikdy uhradená. Preto navrhovateľa listom zo dňa 07.06.2022 od kúpnej zmluvy zo dňa 04.08.2016 pre nezaplatenie kúpnej ceny odstúpili. Odstúpenie bolo odporkyni v 1. rade doručené dňa 08.06.2022. Dňa 02.08.2022 odporkyňa v 1. rade predložila navrhovateľom súhlas s odstúpením od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny. Dňa 02.08.2022 sa navrhovateľa obrátili na Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor, s návrhom na začatie záznamového konania o vykonanie zmeny v zápise vlastníckeho práva v dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy v ich prospech. Navrhovateľa od kúpnej zmluvy teda platne odstúpili. V prípade, že Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor, na základe návrhu na začatie záznamového konania neobnoví pôvodný zápis vlastníctva navrhovateľov k nehnuteľnostiam, navrhovateľa sa mienia súdnou cestou domáhať určenia svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

4. Ďalej uviedli, že navrhovateľ v 1. rade bez akejkoľvek výzvy obdržal od spoločnosti Dražby a reality PAMAŠA s.r.o., so sídlom Kalvínskej námestie 2, 934 01 Levice, IČO: 36 706 655, výzvu zo dňa 07.04.2022 na sprístupnenie založených nehnuteľností znalcom za účelom ich ohodnotenia s tým, že odporkyňa v 2. rade je poverená vykonaním dobrovoľnej dražby nehnuteľností. Dňa 02.05.2022 sa na miesto dostavil znalec. Dňa 13.05.2022 si navrhovateľa vyžiadali z Okresného úradu Kežmarok, katastrálneho odboru, zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti, o ktorej nemali vedomosť. Dňa 31.05.2022 navrhovateľa požiadali odporkyňa v 2. rade a spoločnosť Dražby a reality PAMAŠA s.r.o. o oznámenie výšky pohľadávky, pre ktorú sa má konať dobrovoľná dražba, a o zaslanie listín vzťahujúcich sa na dražbu. Dňa 06.06.2022 navrhovateľa požiadali odporkyňa v 2. rade tiež o oznámenie, kedy a na aký účet uhradila kúpnu cenu. Odporkyňa v 2. rade na tieto žiadosti nereagovala. Spoločnosť Dražby a reality PAMAŠA s.r.o. im oznámila, že všetky listiny týkajúce sa dražby im do doby prevzatia právneho zastúpenia boli doručované v súlade s právnou úpravou Zákona o dobrovoľných dražbách na adresu trvalého pobytu p. Ľ.M., a aby oznámili zákonný podklad, na základe ktorého je záložný dlžník oprávnený disponovať informáciou o výške pohľadávky. Dňa 03.08.2022 zástupca navrhovateľov obdržal od spoločnosti Dražby a reality PAMAŠA s.r.o. oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby dňa 23.08.2012, v ktorom ako dražobník je uvedená odporkyňa v 3. rade. Navrhovateľom nie je známe postavenie odporkyne v 3. rade, keďže vo veci dobrovoľnej dražby s nimi doposiaľ komunikovala spoločnosť Dražby a reality PAMAŠA s.r.o.. Nesúhlasia s ocenením predmetu dražby znalcom najprv hodnotou 43.800 eur, neskôr po požiadavke na nového znalca hodnotou 46.100 eur. Existenciu a výšku pohľadávky odporkyne v 2. rade, pre uspokojenie ktorej sa má dražba vykonať, považujú za spornú. Kúpna cena im nebola vyplatená.

5. Potrebu nariadenia neodkladného opatrenia navrhovateľa odôvodnili hroziacou nenapraviteľnou ujmom a bezprostredným ohrozením ich práva na bývanie, zdravie, život, práva vlastníť majetok či iného právo, a to aj v rovine morálky. Uviedli, že skôr, ako súd rozhodne o existencii pohľadávky, prípadne jej výške, prípadne o zániku pohľadávky zo zmluvy o úvere a o zániku záložného práva k založeným nehnuteľnostiam, zabezpečujúcim plnenie pohľadávky zo zmluvy o úvere, realizáciou výkonu záložného práva dôjde k zmene vlastníckych vzťahov a k nezvratnému stavu, keď ako navrhovateľa a výluční spoluvlastníci založených nehnuteľností prídu pre tretiu osobu, ktorá už „de facto“ vlastníkom nie je, o vlastnícke právo k založeným nehnuteľnostiam, a to na základe titulu, ktorý sa neskôr ukáže ako neplatný. Výkon záložného práva v danej veci odporuje zákonu a dobrým mravom. Pohľadávka, pre ktorú sa záložné právo vykonáva, je sporná. Navrhovateľa sa preto mienia domáhať určenia pravosti pohľadávky. Realizácia výkonu záložného práva predstavuje zásah do ústavného práva navrhovateľov na bývanie. Založené nehnuteľnosti tvoria obydlie navrhovateľov, v ktorom býva celkom 6 osôb, vrátane detí navrhovateľov. Právo na obydlie je základným právom zaručeným Chartou základných práv, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13/ES. Navrhovateľa majú vážne

pochybnosti o aktuálnej hodnote nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom dražby. Neodkladné opatrenie sa tak javí ako jediný efektívny prostriedok ochrany navrhovateľov do času, kým súd vo veci samej nevykoná súdnou cestou kontrolu pravosti pohľadávky, ako aj platnosti zmluvy o zriadení záložného práva. Poukázal na judikatúru Ústavného súdu ČR, podľa ktorej v dražobnej praxi je udržateľná iba taká interpretácia a aplikácia zákona o dobrovoľných dražbách a súvisiacich právnych predpisov, ktorá vychádza z dôsledného rešpektovania a ochrany ústavných práv a právom chránených záujmov od osôb zúčastnených na dražobnom procese, a to pri zachovaní ústavného princípu primeranosti (nález sp.zn. III. ÚS 384/08 z 30.09.2009, sp.zn. II. ÚS 2164/10). Ďalej tiež na Smernicu Rady 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách a úninú judikatúru týkajúcu sa ochrany spotrebiteľa (rozsudok Súdneho dvora EÚ vo veci M. Kušionová vs SMART Capital C -34/13).

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

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

8. Podľa § 329 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

9. Podľa § 329 ods. 2 Civilného sporového poriadku pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

10. Podľa cit. právnej úpravy Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie ako formu civilného procesného zabezpečovacieho prostriedku môže súd nariadiť na návrh pred začatím konania, počas konania, a aj po jeho skončení. Civilný sporový poriadok pre nariadenie neodkladného opatrenia predpokladá dva dôvody, a to buď potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán alebo obavu, že bude ohrozená exekúcia. Osobitnej povahy tohto procesného zabezpečovacieho inštitútu zodpovedá zjednodušený a zrýchlený procesný postup súdu pri rozhodovaní o návrhu na jeho nariadenie. Súd spravidla rozhodne bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Dokazovanie v zmysle § 185 a nasl. Civilného sporového poriadku súd nevykonáva (pre krátkosť času ani zvyčajne nemôže). Pri rozhodovaní vychádza z obsahu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, prípadne aj z obsahu žaloby vo veci samej, ak bola podaná, a zo skutočností, ktoré boli v súvislosti s podaným návrhom alebo žalobou vo veci samej osvedčené. Dokazovanie v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu iba osvedčovania, tzn. spravdepodobňovania, najvýznamnejších pre rozhodnutie relevantných skutočností.

11. Základnými predpokladmi nariadenia každého neodkladného opatrenia podľa Civilného procesného poriadku, ktoré súd musí vždy skúmať, je osvedčenie: existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami, existencie právneho nároku vyplývajúceho navrhovateľovi z tohto právneho vzťahu, ktorému je potrebné poskytnúť neodkladnú právnu ochranu, skutočnosti odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), osvedčenie, že uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), že navrhovaným neodkladným opatrením nebude vytvorený nenávratný právny stav, že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), a že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

12. V prejednávanej veci navrhovateľia návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podali pred začatím konania vo veci samej. Preto súd pri rozhodovaní o tomto návrhu mohol vychádzať iba z obsahu samotného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a skutočností osvedčených navrhovateľmi pripojenými listinami, a to kúpnu zmluvou, jej dodatkom, odstúpením od kúpnej zmluvy, súhlasom s odstúpením od kúpnej zmluvy, návrhom na začatie záznamového konania, zmluvou o zriadení záložného práva, žiadosťami o oznámenie stavu pohľadávky a predloženie listín a dokladov, výzvou na sprístupnenie nehnuteľnosti, námietkami proti ohodnoteniu predmetu dražby, znaleckými posudkami, oznámením o dobrovoľnej dražbe a výpismi z LV č. XXX a č. XXX pre Okres: H., Obec: S. P., Katastrálne územie: S. P..

13. Vychádzajúc z obsahu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a pripojených listín súd pre účely rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia považoval za dostatočne osvedčené, že medzi navrhovateľmi a odporkyňou v 1. rade existuje právny vzťah založený kúpnu zmluvou o predaji nehnuteľnosti zo dňa 04.08.2016, vrátane jej dodatku č. 1 zo dňa 26.10.2016. Podľa navrhovateľmi predloženej písomnej kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod č. V 179/16, jej dodatku č.1, (ďalej už len „kúpna zmluva“) a výpisu z LV č. XXX vedeného pre Okres: H.S., Obec: S. P., Katastrálne územie: S. P., (ďalej už len „LV č.XXX“) zo dňa 02.08.2022 predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX, a to k rodinnému domu súp. č. XX stojacemu na pozemku parcele registra „C“ č. 34/16 a k pozemku parcele registra „C“ č. 34/16 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m². Podľa kúpnej zmluvy zmluvné strany dohodli kúpnu cenu vo výške 50.000 eur, ktorá mala byť odporkyňou v 1. rade ako kupujúcou zaplatená z hypotekárneho úveru poskytnutého odporkyňou v 2. rade do 30 dní od podpisu zmluvy na účet špecifikovaný v kúpnej zmluve.

14. Listinami predložených navrhovateľmi týkajúcimi sa odstúpenia od tejto kúpnej zmluvy súd pre účely rozhodnutia o neodkladnom opatrení považoval tiež za dostatočne osvedčené, že kúpna cena nebola navrhovateľom zaplatená. Navrhovatelia síce neuviedli a neosvedčili žiadne skutočnosti týkajúce sa dôvodov a konkrétnych okolností nezaplatenia kúpnej ceny. Súdu tieto okolnosti v štádiu rozhodovania o neodkladnom opatrení neboli známe. Z povahy konania o neodkladnom opatrení vyplýva, že súd v tomto konaní nevykonáva (spravidla pre krátkosť času ani nemôže vykonávať) dokazovanie. Listinami predloženými navrhovateľmi týkajúcimi sa odstúpenia od kúpnej zmluvy súd pre účely rozhodnutia o neodkladnom opatrení však považoval za dostatočne osvedčené to, že navrhovatelia od kúpnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny odstúpili (bez osvedčenia dôvodov nezaplatenia), že odporkyňa v 1. rade platnosť odstúpenia navrhovateľov nespochybňuje, na základe čoho navrhovateľa návrhom zo dňa 02.08.2022 požiadali Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor, o začatie záznamového konania vo veci zmenu zápisu vlastníctva na LV č. XXX v prospech navrhovateľov. Podľa aktuálneho výpisu z LV č.XXX predloženého navrhovateľmi v súčasnosti je na LV č. XXX ako výlučná vlastníčka nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy stále však zapísaná odporkyňa v 1. rade ako kupujúca s tým, že na tomto LV je vyznačená plomba o začatí záznamovom konaní pod Z - 2054/2022 (§ 44 ods. 1 Katastrálneho zákona).

15. Navrhovatelia pre účely rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dostatočne osvedčili existenciu aj právneho vzťahu medzi nimi a odporkyňou v 2. rade založeného zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 09.08.2016. Podľa zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 09.08.2016 V - 171/16 (ďalej už len „Zmluva o zriadení záložného práva“) predloženej navrhovateľmi navrhovateľa v 1. a 2. rade uzavreli s odporkyňou v 2. rade zmluvu o zriadení záložného práva na zabezpečenie pohľadávky odporkyne v 2. rade zo zmluvy o úvere č. XXXXXXXX X XX a XXXXXXXX X XX, uzavretej medzi odporkyňou v 2. rade ako veriteľom a odporkyňou v 1. rade ako stavebným sporiteľom a dlžníkom vo výške 50.000 eur. Predmetom záložného práva zmluvné strany učinili okrem nehnuteľnosti vedených na LV č. XXX, aj pozemok zapísaný na LV č. XXX pre Okres: H., Obec: S. P., Katastrálne územie: S. P. (ďalej už len „LV č. XXX“) ako výlučné vlastníctvo navrhovateľa v 1. rade, a to parcelu registra „C“ č. 34/12 - ostatná plocha o výmere 1266 m². Podľa aktuálneho výpisu z LV č. XXX ako výlučný vlastník tohto pozemku je aj v súčasnosti vedený výlučne navrhovateľ v 1. rade. Podľa listiny „Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. A 03/2022“ zo dňa 21.07.2022, odporkyňa v 3. rade ako dražobník na návrh odporkyne v 2. rade vyhlásila na deň 23.08.2022 dobrovoľnú dražbu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX a LV č.XXX, a to za všeobecnú hodnotu uvedenú v znaleckého posudku vyhotovenom pre účely dražby znalcom Ing. Miroslavom Tokárom, odbor Stavebníctvo, Odhad hodnoty nehnuteľnosti, č. 30/2011 dňa 24.06.2022 vo výške 46.100 eur.

16. Pri zmluvnom prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam je právnym dôvodom nadobudnutia vlastníctva zmluva (kúpna zmluva a pod.) a právnym spôsobom nadobudnutia vlastníctva vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľnosti. Odstúpenie od zmluvy je právnym inštitútom, v dôsledku uplatnenia ktorého sa zmluva zrušuje s účinkami „od začiatku,“ (ex tunc). Týmto zrušením zaniká právny titul, na základe ktorého nadobúdateľ získal vlastníctvo k nehnuteľnostiam. Medzi účastníkmi zmluvy je po zrušení zmluvy taký stav, aký bol pred jej uzavretím, tzn. ako keby k uzavretiu zmluvy vôbec nedošlo, a to nie len z hľadiska obligačných účinkov, ale i účinkov vecnoprávných. Oba tieto účinky sledované nie len pri uzatváraní zmluvy, ale i pri odstúpení od nej, nemožno od seba odlišovať. Nakoľko odstúpenie od zmluvy má i vecnoprávne účinky, obnovuje sa v dôsledku toho pôvodný stav, tzn. zo zákona sa obnovuje vlastnícke právo prevodcu a táto zmena sa podľa § 34 ods.

zákona č. 192/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej už len „Katastrálny zákon“) zapisuje záznamom. Katastrálny úrad pritom obligatórne skúma, či odstúpenie od zmluvy, ktoré je jednostranným adresovaným právnym úkonom, nie je sporné medzi účastníkmi zmluvy. Pokiaľ druhý účastník zmluvy výslovným prejavom vyjadrí, že nespochybňuje platnosť uskutočneného odstúpenia od zmluvy, katastrálny úrad vykoná záznam, pričom nie je oprávnený skúmať, či skutočne došlo k naplneniu dôvodov odstúpenia. Pokiaľ druhý účastník spochybní platnosť odstúpenia, platnosť odstúpenia môže byť predmetom prieskumu súdu v súdnom konaní.

17. Podľa aktuálneho výpisu z LV č. XXX v čase rozhodovania súdu o neodkladnom opatrení nebol príslušným katastrálnym úradom (Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor) vykonaný záznam o obnovení pôvodného stavu, tzn. o prinavrátení vlastníckeho práva navrhovateľom ako predávajúcim. Podľa aktuálneho výpisu LV č. XXX v čase rozhodovania súdu o neodkladnom opatrení ako vlastníka nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy je stále vedená odporkyňa v 1. rade ako kupujúca, avšak s tým, že na tomto LV je v súčasnosti vyznačená plomba o začatí záznamového konaní pod Z - 2054/2022 (§ 44 ods. 1 Katastrálneho zákona). Navrhovatelia v návrhu uviedli, že na Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor, podali návrh na začatie záznamového konaní o zmene zápisu vlastníctva v dôsledku platného odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktorý predložili súdu, a že pokiaľ Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor, neobnoví pôvodný zápis vlastníctva v ich prospech, mienia sa súdnou cestou domáhať určenia svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Súd zastáva názor, že otázka platnosti odstúpenia navrhovateľov od kúpnej zmluvy (ak nebude vyriešená záznamom vykonaným katastrálnym úradom) môže byť ako otázka prejudiciálna riešená súdom v konaní o žalobe o neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva, resp. existencii alebo neexistencii záložného práva odporkyne v 2. rade k nehnuteľnostiam vedeným na LV XXX, ktorého sa navrhovatelia podľa petitu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia mienia domáhať, a v nadväznosti na ktoré žiadajú bezodkladne nariadiť neodkladné opatrenie. Keďže navrhovatelia pre účely konaní o neodkladnom opatrení dostatočne spravdepodobnili záver, že od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny platne odstúpili, súd pre rozhodnutie o neodkladnom opatrení vo vzťahu k odporkyňiam v 2. a 3. rade považoval za rozhodujúce osvedčenie (spravdepodobnenie), že prípadné platné odstúpenie navrhovateľov od kúpnej zmluvy môže mať vplyv aj na právne pomery založené zmluvou o zriadení záložného práva uzavretou medzi navrhovateľmi a odporkyňou v 2. rade, a tým aj potrebu nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia v danej veci.

18. Pokiaľ ide o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k odporkyni v 1. rade ako kupujúcej, ktorej navrhovatelia návrhom žiadajú uložiť zákaz scudziť a zaťažiť nehnuteľnosti vedené na LV č. XXX, súd udáva, že odporkyňa v 1. rade je síce v súčasnosti stále zapísaná na LV č. XXX ako výlučná vlastníčka nehnuteľnosti, napriek tomu, že navrhovatelia sa v dôsledku platného odstúpenia od kúpnej zmluvy cítia byť v súčasnosti vlastníckymi nehnuteľnosťami, a osvedčili, že podali návrh na začatie záznamového konaní o zmenu zápisu vlastníctva v ich prospech. Súd z predložených listín však pre účely rozhodnutia o neodkladnom opatrení považoval za osvedčené, že odporkyňa v 1. rade výslovne prehlásila, že kúpnu cenu navrhovateľom nezaplatila, že nemá pochybnosti o platnosti uskutočneného odstúpenia od kúpnej zmluvy okamihom jeho doručenia dňa 08.06.2022, tzn., že uznáva prinavrátenie vlastníctva navrhovateľom a necíti sa byť vlastníčkou nehnuteľnosti. Podľa aktuálneho výpisu z LV č. XXX v súčasnosti je na tomto LV vyznačená záznamom pod Z - 2054/2022 plomba, ktorá odporkyni v 1. rade neumožňuje právne disponovať s nehnuteľnosťami, teda ani vlastníctvo k nehnuteľnostiam previesť alebo nehnuteľnosti zaťažiť. Navyše, podľa výpisu z LV č. XXX nehnuteľnosti sú už zaťažené 3 záložnými právami, čo podstatne sťažuje ich prevod a ďalšie zaťaženie, pričom v súčasnosti jedno z týchto záložných práv (záložné právo odporkyne v 2. rade) je aj realizované formou dobrovoľnej dražby. Súd preto mal za to, že navrhovatelia neosvedčili také skutočnosti, ktoré by aktuálne odôvodňovali potrebu bezodkladnej úpravy právnych pomerov navrhovateľov a odporkyne v 1. rade, teda opodstatnenosť navrhovaného neodkladného opatrenia v tejto časti. Neosvedčili také skutočnosti, ktoré by osvedčovali reálnu hrozbu, že odporkyňa v 1. rade mieni a bude právne nakladať s nehnuteľnosťami na LV č. XXX, ktoré navrhovatelia považujú za svoje vlastníctvo, a že takýmto nakladaním by navrhovateľom hrozilo, že ich majetok sa bude úkonmi odporkyne v 1. rade zmenšovať.

19. Podľa skutočností osvedčených navrhovateľmi v tomto konaní odporkyni v 2. rade dnes svedčí záložné právo k nehnuteľnostiam na LV č. XXX, ktoré boli predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy, ako aj k nehnuteľnostiam na LV č. XXX, ktoré neboli predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy,

a ktorých ako výlučný vlastník je vedený len navrhovateľ v 1. rade. Odporkyňa v 3. rade v súčasnosti začala toto záložné právo odporkyne v 2. rade realizovať formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákon o notároch v znení neskorších predpisov (ďalej už len „Zákon o dobrovoľných dražbách“), konanie ktorej je vyhlásené na deň 23.08.2022. Ako už súd vyššie uviedol, súd pre rozhodnutie o neodkladnom opatrení vo vzťahu k odporkyniam v 2. a 3. rade považoval za rozhodujúce osvedčenie (aspoň spravdepodobnenie), že osvedčené platné odstúpenie navrhovateľov od kúpnej zmluvy môže mať vplyv na právne pomery založené zmluvou o zriadení záložného práva uzavretou medzi navrhovateľmi a odporkyňou v 2. rade, ako aj osvedčenie samotnej potreby nariadenia neodkladného opatrenia v tejto časti. Podľa názoru súdu zrušenie kúpnej zmluvy v dôsledku platného odstúpenia od zmluvy nemá automaticky vplyv na platnosť zmluvy o zriadení záložného práva. Platné odstúpenie od kúpnej zmluvy znamená zánik obligačného vzťahu len medzi účastníkmi kúpnej zmluvy, medzi ktorými nastupuje režim bezdôvodného obohatenia podľa § 457 a § 458 Občianskeho zákonníka, a v rovine vecnoprávnej prinavrátanie vlastníctva. Podľa judikatúry (porovnaj napr. rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 3Co 232/2014 zo dňa 31.08.2016) neznamená však automatickú neplatnosť právnych úkonov vykonaných pred odstúpením od zmluvy, napr. kupujúcim, ktorý zmluvu o zriadení záložného práva uzavrel v čase, keď bol ešte vlastníkom. Preto ak titulom prinavrátania vlastníctva predávajúcemu nie je neplatnosť kúpnej zmluvy, ale právny úkon odstúpenia od kúpnej zmluvy, nemožno právne úkony, ktoré kupujúci vykonal pred odstúpením od kúpnej zmluvy, považovať za neplatné. Prinavrátanie vlastníckeho práva predávajúcemu na základe odstúpenia od zmluvy je možné považovať pri použití analógie za prevod, resp. prechod, práva podľa 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka. V takom prípade záložné právo prechádza aj na nového nadobúdateľa, teda na predávajúceho. Ak by tomu tak nebolo, vznikal by priestor pre špekulatívne uzatváranie kúpnych zmlúv zo strany dlžníkov s cieľom ukrátiť veriteľa a poprel by samotný zmysel inštitútu záložného práva.

20. V danej veci je síce situácia síce iná. Zmluvu o zriadení záložného práva neuzavrela odporkyňa v 1. rade ako kupujúca v dobe do odstúpenia od kúpnej zmluvy, ale ešte navrhovateľa ako predávajúci v čase (09.08.2016), keď síce kúpna zmluva ohľadne prevodu nehnuteľnosti na LV č. XXX už bola uzavretá (04.08.2016), ale nenastali ešte jej vecnoprávne účinky zápisom do katastra. Navrhovateľa v tom čase boli ešte vlastníckmi nehnuteľnosti na LV č. XXX. Po zápise práv na základe kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľnosti vkladom sa vlastníkom nehnuteľnosti na LV č. XXX stala odporkyňa v 1. rade ako kupujúca, ktorá aj dnes je ešte stále vedená ako ich vlastníčka. Pokiaľ v dôsledku platného odstúpenia od kúpnej zmluvy skutočne došlo k prinavrátaniu vlastníctva navrhovateľov zo zákona, za použitia analógie prinavrátanie vlastníctva navrhovateľom je možné považovať za prevod, resp. prechod, práva podľa 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podľa názoru súdu navrhovateľa tak neosvedčili, že by záložné právo zriadené zmluvou o riadení záložného práva aj dnes (po platnom odstúpení od kúpnej zmluvy) naďalej nezaťažovalo nehnuteľnosti na LV č. XXX, ktoré sú dnes buď stále vo vlastníctve odporkyne v 1. rade ako kupujúcej tak, ako to vyplýva z LV, alebo v prípade platného odstúpenia od kúpnej zmluvy zo zákona a prinavrátania vlastníctva predávajúcim už vo vlastníctve navrhovateľov. Avšak platné odstúpenie od kúpnej zmluvy podľa názoru súdu nemalo v danej veci žiadny vplyv na platnosť zmluvy o zriadení záložného práva, ani existenciu samotného záložného práva. Nemožno pritom súhlasiť s navrhovateľmi, že nemali vedomosť o uzavretí zmluvy o zriadení záložného práva, nakoľko sami túto zmluvu ako vlastníci nehnuteľnosti uzatvárali. Navyše, nehnuteľnosti na LV č. XXX navrhovateľ v 1. rade založil bez tohto, aby boli vôbec predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy, od ktorej došlo k odstúpeniu. Preto odstúpenie od kúpnej zmluvy nemôže mať už vôbec žiadny vplyv na zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti na LV č. XXX vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa v 1. rade.

21. Na podporu uvedených právnych záverov súd poukazuje na judikatúru a praxou aprobované závery, v zmysle ktorých záložné práva nezanikne ani z dôvodu, že veriteľ odstúpil od zmluvy, obsahom ktorej je pohľadávka voči dlžníkovi. Súdna prax zastáva názor, že ak bola pohľadávka veriteľa vyplývajúca zo zmluvy o úvere zabezpečená záložným právom, odstúpením od zmluvy o úvere záväzok záložného veriteľa nezanikol (pozri Ro NS SR, sp. zn. 4 Obo 102/1999). Záložný veriteľ je naďalej oprávnený požadovať uspokojenie svojej pohľadávky zo zálohu. K uvedenej otázke sa ešte zreteľnejšie postavila judikatúra Najvyššieho súdu Českej republiky, ktorá je vzhľadom na porovnateľný spoločenský a právny vývoj uplatniteľná aj v Slovenskej republike, podľa ktorej odstúpením od zmluvy o úvere nezaniká povinnosť dlžníka vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky a zaplatiť úroky, menia sa iba podmienky, za ktorých je dlžník povinný uvedenú povinnosť splniť. Ak na zabezpečenie tejto pohľadávky bolo zriadené záložné právo, nezaniká odstúpením od zmluvy (pozri RO NS ČR z 10.10.2001, sp.zn. 29 Cdo

2606/2000). Ak veriteľ odstúpi od zmluvy o úvere podľa ust. § 506 Obchodného zákonníka a ak je preto oprávnený požadovať, aby mu dlžník vrátil dlhovanú sumu s úrokmi, je záložným právom zriadeným na zabezpečenie záväzku zo zmluvy o úvere zabezpečený tiež záväzok dlžníka vrátiť veriteľovi požadovanú dlhovanú sumu s úrokmi (pozri Rc 15/2001). To znamená, že ak aj zmluva o zriadení záložného práva uzavretá medzi navrhovateľmi a odporkyňou v 2. rade by bola vyhlásená za neplatnú, resp. akcesoricky by za neplatnú bola vyhlásená aj zmluva o úvere uzatvorená medzi odporkyňami v 1. a 2. rade, táto skutočnosť má identické následky ako odstúpenie od zmluvy, a to tie, že sa kúpna zmluva od počiatku zrušuje a zmluvné strany sú si povinné vrátiť všetko čo si plnili. Nespôsobiloby to však zánik záväzku odporkyne v 1. rade ako takého, teda zánik povinnosti odporkyne 1. vrátiť odporkyni 2. plnenie prijaté zo zmluvy o úvere, ktorá bola zabezpečená záložnou zmluvou, nakoľko zabezpečenie tohto záväzku by zostalo zachované. V danom prípade záložcom je dnes buď odporkyňa v 1. rade ako kupujúca, ktorá nadobudla vlastníctvo k nehnuteľnostiam na LV XXX, a ktorá je súčasne aj záložným úverovým dlžníkom podľa úverovej zmluvy (ak nedošlo k platnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy a prinavrátenu vlastníctva), alebo navrhovateľa ako vlastníci nehnuteľnosti, ktorým sa vlastníctvo prinavrátilo, a ktorí síce sú odlišní od úverového dlžníka, čo však nie je v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka o záložnom práve, pretože povinný subjekt záložného právneho vzťahu nemusí byť totožný s dlžníkom záväzkového právneho vzťahu.

22. Navrhovateľa pre účely rozhodnutia o neodkladnom opatrení tiež neosvedčili žiadne iné skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné aspoň spravdepodobniť záver o ich vplyve na platnosť zmluvy o zriadení záložného práva uzavretej nimi v čase, keď boli vlastníckymi nehnuteľnosťami, alebo existenciu záložného práva dnes zapísaného na LV č. XXX a LV č. XXX, určenia ktorých sa navrhovateľa mienia žalobou vo veci samej domáhať. Vzťah záložného práva je vzťahom akcesorickým. Zabezpečuje pohľadávku vyplývajúcu z hlavného zmluvného vzťahu. Z toho vyplýva, že záložné právo vznikne na základe zmluvy o jeho zriadení, len ak vznikla aj pohľadávka, zabezpečeniu ktorej má slúžiť. Navrhovateľa síce uvádzajú, že kúpna cena dohodnutá v kúpnej zmluve im nebola zaplatená, avšak žiadnymi konkrétnymi skutočnosťami neosvedčili akékoľvek pochybnosti o uzavretí zmluvy o úvere č. XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX vo výške 50.000 eur medzi odporkyňou 1. a 2. rade, uvedenej v zmluve o zriadení záložného práva, a ani existenciu pohľadávky odporkyne v 2. rade voči odporkyni v 1. rade vyplývajúcej z tejto zmluvy o úvere, pre ktorú sa realizuje záložné právo formou dobrovoľnej dražby. Bez ďalšieho iba tvrdia, že žalobou sa mienia domáhať určenia pravosti pohľadávky odporkyne v 2. rade voči odporkyni v 1. rade zo zmluvy o úvere, a to bez osvedčenia akýchkoľvek konkrétnych okolností týkajúcich sa či už existencie alebo výšky tejto zabezpečenej pohľadávky. Tiež, že neodkladné opatrenie je potrebné nariadiť skôr, ako súd rozhodne o existencii pohľadávky, ktorá je zabezpečená záložným právom, resp. o jej výške alebo o zániku pohľadávky. Ničím však neosvedčili, že by existencia záložným právom zabezpečenej pohľadávky žalovanej v 2. rade voči žalovanej v 1. rade, prípadne jej výška alebo zánik, boli predmetom rozhodovania súdu, a že by ich vôbec samotný dlžník (odporkyňa v 1. rade) považoval za sporné. Súd tu poukazuje aj na dobu 4 rokov, ktorá od uzavretia zmluvy o úvere uplynula.

23. Vo vzťahu k tvrdeniam navrhovateľov v nadväznosti na realizáciu záložného práva žalovanej v 2. rade formou dobrovoľnej dražby, a to že nesúhlasia s ocenením predmetu dražby podľa znaleckého posudku zabezpečeného dražobníkom pre účely dražby vo výške 46.100 eur, že považujú za spornú pravosť a výšku pohľadávky odporkyne v 2. rade voči odporkyni v 1. rade zo zmluvy o úvere, pre ktorú sa realizuje záložné právo formou dobrovoľnej dražby, a že odporkyňa v 3. rade s nimi ohľadne dobrovoľnej dražby nekomunikovala (ale komunikovala s nimi spoločnosť Dražby a reality PAMAŠA s.r.o.), súd poukazuje predovšetkým na ust. § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého 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. V zmysle ust. § 33 ods. 3, 4, a 6 Zákona o dobrovoľných dražbách dražobník (odporkyňa v 3. rade), navrhovateľ dražby (odporkyňa v 2. rade), aj osoba, ktorá vykonala dražbu a na to nebola oprávnená, zodpovedajú za škodu, ktorú spôsobili porušením ustanovení tohto zákona. Zákon o dobrovoľných dražbách teda obsahuje mechanizmus ochrany osôb, ktoré boli dotknuté na svojich právach pri dobrovoľnej dražbe.

24. Vo vzťahu k vyhláseniu záložného veriteľa ako navrhovateľa dražby (odporkyne v 2. rade) o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky (§ 7 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách) a nesúhlasu navrhovateľov s ocenením nehnuteľnosti pre účely dražby znaleckým posudkom, v nadväznosti na argumentáciu navrhovateľov v návrhu čl. 20 Ústavy SR, súd poukazuje na uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn.

PL ÚS 23/2014-18 zo dňa 24.09.2014, v ktorom ústavný súd konal o súlade § 7 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách s čl. 1 ods. 1 a čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, a podľa ktorého: „...Ústavný súd sa v prvom rade nestotožňuje s názorom navrhovateľa, že výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby je totožný s núteným výkonom práva prostredníctvom nútenej (exekučnej) dražby. Nútené (exekučné) dražby a dobrovoľné dražby sú dvoma odlišnými inštitútmi, ktoré síce majú spoločný cieľ, a to speňaženie majetku povinnej osoby, a čiastočne aj priebeh (dražba majetku), ale zásadne sa líšia podkladom, ktorý umožňuje ich výkon. Podstatou dobrovoľnej dražby v zmysle jej platnej právnej úpravy je dohoda vlastníka veci s dražobníkom o dražbe určitého predmetu. Vlastník veci môže poveriť inú osobu, aby dala pokyn na vydraženie veci, pričom Občiansky zákonník vychádza z toho, že samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na uvedené sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom (zákon o dobrovoľných dražbách). Ústavný súd ale osobitne vzhľadom na okolnosti danej veci dopĺňa, že právna úprava ukladá povinnosť strpieť výkon dobrovoľnej dražby nielen s takým záložným právom, ktoré vzniklo na základe zmluvy, ale aj takým, ktoré, tak ako záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru, vzniká na základe zákona [§ 15 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“)]. Vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, nie je dôvodom, pre ktorý sa dobrovoľná dražba vykonáva, ale iba jedným z jej predpokladov. Preto § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách nepredstavuje „exekučný titul“ pre výkon dražby, ale iba jednu z podmienok dražby, pričom predmetné ustanovenie neopravňuje veriteľa realizovať dobrovoľnú dražbu, ale iba mu ukladá povinnosť prehlásiť určité skutočnosti. Dobrovoľná dražba tak vykazuje zásadné odlišnosti oproti nútenej dražbe realizovanej ako verejnomocenský výkon rozhodnutia a tieto odlišnosti reflektuje tak judikatúra ... Vzhľadom na to, že ustanovenie § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách neplní funkciu exekučného titulu, ale je iba jedným z predpokladov riadneho priebehu dobrovoľnej dražby, ani samotné vyhlásenie tohto ustanovenia za protiústavné by nevedlo k záveru, že záložný veriteľ nie je oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby bez exekučného titulu priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku... Osobitne sa žiada zdôrazniť, že v dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné pnutie medzi záujmom záložcu na tom, aby bola vec predaná za čo najväčšiu 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 sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 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... V uvedenej súvislosti ústavný súd opakuje, 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 toho predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011).“

25. V danej veci navrhovatelia neosvedčili, že by realizáciou záložného práva formou dobrovoľnej dražby malo v prípade prinávratenia ich vlastníctva dôjsť k zásahu do ich práva vlastníť majetok v takej intenzite, ktorá je vo výraznom nepomere k skutočnej hodnote dražených nehnuteľností. Podľa zmluvy o zriadení záložného práva výška úveru poskytnutého odporkyni mala predstavovať 50.000 eur s prísl., a opakovaným znaleckým posudkom vypracovaným znalcom z odboru Stavebníctvo, Odhad hodnoty nehnuteľnosti Ing., Miroslavom Tokárom pod č. 30/2022 zo dňa 24.06.2022 pred účely dobrovoľnej dražby boli nehnuteľnosti ohodnotené na 46.100 eur. Navrhovatelia neuviedli a neosvedčili skutočnosti (nepredložili iný znalecký posudok), ktoré by aspoň spravdepodobňovali, že by hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom č. 30/2022 pre účely dražby mala byť vo výraznom nepomere k skutočnej hodnote nehnuteľnosti. Týmto znaleckým posudkom tak, ako sami navrhovatelia aj tvrdia, bola hodnota nehnuteľnosti stanovená vyššie, ako v znaleckom posudku vypracovanom znalcom Ing. Michalom Vaškom pod č. 66/2022 dňa 07.04.2022.

26. Vo vzťahu k právu na ochranu obydlia, ktorým o.i., navrhovatelia tiež dôvodili návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, súd len udáva, že navrhovatelia neosvedčili skutočnosti, z ktorých by vyplývalo, že by založené nehnuteľnosti boli ich obydliím. Nehnuteľnosti odpredali odporkyni v 1. rade v roku 2016. Ich vlastníčkou minimálne do odstúpenia od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny v roku

2022 (teda cca 4 roky), bola odporkyňa v 1. rade, ktorá je ešte aj dnes zapísaná ako ich vlastníčka. Preto nateraz možno len dôvodne predpokladať, že nehnuteľnosti navrhovateľom neslúžili ako obydlie. Navrhovatelia neosvedčili ani to, že by po ich odpredaji mali vôbec právo nehnuteľnosti užívať.

27. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a právne závery súd návrh navrhovateľov na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietol.

Poučenie:

Proti uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Prešove prostredníctvom Okresného súdu Kežmarok (§ 357 písm. d) Civilného sporového poriadku).

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku 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.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.