

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 17C/55/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8122207096
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 08. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Lampartová
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2022:8122207096.1

Uznesenie

-2- 17C/55/2022

Okresný súd Prešov v právnej veci navrhovateľky: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. D. XX, D., právne zastúpenej: Mgr. Ondrej Barna, advokát so sídlom Zámocká 529/34, Stropkov, proti odporcovi: EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5., Bratislava, IČO: 35 724 803, o nariadení neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

-2- 17C/55/2022

Súd n a r i a d ť u j e neodkladné opatrenie, ktorým u k l a d á odporcovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva, ktorej vklad na liste vlastníctva č. č. 1210 v okrese Prešov, obci B. E., katastrálnom území Veľký Šariš bol povolený pod č. V-176/2010, a to záložného práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky evidovaných Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX v okrese Prešov, obci B. E., katastrálnom území B. E. ako pozemok parc. CKN XXXX/X o výmere 309 m² – druh pozemku: záhrada, pozemok parc. CKN XXXX/X o výmere 500 m² – druh pozemku: zastavaná plocha a nádvoria, stavba – rodinný dom s príslušenstvom súp. č. XXX postavený na pozemku parc. CKN. 2097/2.

Navrhovateľke u k l a d á povinnosť v lehote 30 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podať ako žalobkyňa na príslušnom súde žalobu vo veci samej, a to o určenie neexistencie záložného práva proti žalovanému EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 35 724 803.

Navrhovateľka m á voči odporcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pričom o výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto uznesenia.

o d ô v o d n e n i e :

-2- 17C/55/2022

Návrhom doručeným súdu dňa 10.8.2022 sa navrhovateľka domáhala, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým odporcovi uloží povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky, vedených Okresným úradom Prešov, evidovaných katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, v okrese Prešov, v obci B. E., v katastrálnom území B. E., ako pozemok parc. č. XXXX/X, o výmere 309 m², druh pozemku: záhrada, pozemok parc. č. XXXX/X, o výmere 500 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, stavba - rodinný dom s príslušenstvom, postavený na pozemku parc. č. XXXX/X, súpisné č. XXX, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Navrhovateľka odôvodnila svoj návrh potrebou dočasne usporiadať pomery a ochrániť jej ohrozené ústavné práva, pretože reálne a preukázateľne hrozí vydraženie jej obydľia pri hrubo nemorálnom a nelegitímnom

výkone záložného práva, a teda, je tu skutočná hrozba, že ona a s ňou ďalší piati ľudia prídu o strechu nad hlavou pri podhodnotených nehnuteľnostiach, pri vymáhaní plnení bez predchádzajúcej súdnej kontroly a z neprijateľných zmluvných podmienok, to všetko pri premlčaní hlavného záväzku a premlčaní záložného práva. Dočasnosc' odôvodnila tým, že po vydaní neodkladného opatrenia podá žalobu vo veci samej o určenie neexistencie záložného práva. Čo sa týka skutkových okolností, uviedla, že s právnym predchodcom odporcu (ako poskytovateľom úverov) ako spotrebiteľka uzavrela dňa 26.11.2009 Zmluvu o účelovom splátkovom úvere č. 2009050360, ktorý bol zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti. Predmetom úverovej zmluvy bolo poskytnúť jej účelový úver vo výške 52 500,- EUR za účelom nadobudnutia nehnuteľnosti. Na zabezpečenie úveru bola dňa 22.12.2009 uzavretá medzi záložcom – vtedajším výlučným vlastníkom nehnuteľnosti JUDr. Reném Pucherom – a právnym predchodcom odporcu Zmluva o záložnom práve, kde predmetom záložného práva bol záloh – nehnuteľnosti – zapísané na LV č. XXXX v katastrálnom území B. E., obec B. E., okres Prešov v rozsahu:

- pozemok – parcela reg. C-KN, parc. č. XXXX/X, výmera 309 m², druh pozemku záhrady,
- pozemok – parcela reg. C-KN, parc. č. XXXX/X, výmera 500 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- stavba – postavená na parcele reg. C-KN, na pozemku parc. číslo XXXX/X, súpisné č. XXX, popis stavby: rodinný dom s príslušenstvom.

Aktuálne je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti navrhovateľka. Keďže sa navrhovateľka dostala s úhradou splátok do omeškania, právny predchodca odporcu ju listom zo 6.10.2011 vyzval na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom a následne listom zo dňa 27.10.2011 jej oznámil začatie výkonu záložného práva. Výkon záložného práva bol realizovaný dobrovoľnou dražbou. Z notárskej zápisnice vyplýva, že ani na treťom kole dražby nebol predmet zálohu vydražený. Po rokoch, dňa 08.10.2021, jej právny predchodca odporcu listom oznámil postúpenie pohľadávky z úveru zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnosti na odporcu, a to na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 7.10.2021. K postúpeniu pohľadávky teda došlo po viac ako 10 rokoch od vyhlásenia okamžitej splatnosti celého úveru a viac ako 8 rokoch od konania dražby. Dobrovoľnou dražbou sa majú opäť dražiť predmetné nehnuteľnosti, keďže Aukčná spoločnosť s.r.o. listom zo dňa 26.7.2022 označeným ako Oznámenie o dražbe č. 072/2022 oznámila navrhovateľke, že dňa 8.9.2022 o 8.45 hod. chce vykonať dražbu vyššie uvedených nehnuteľností. Navrhovateľom dražby je terajší veriteľ – odporca v tomto konaní o nariadenie neodkladného opatrenia. Dom navrhovateľky je jej jediným obydľím, slúži jej na bývanie a aktuálne sa tam zdržiavajú šiesti ľudia (A. D. nar. XXXX, F. G. nar. XXXX, A. B. nar. XXXX, H. G. nar. XXXX, C. G. nar. XXXX, I. G. nar. XXXX). Navrhovateľka ani ostatní nemajú žiadnu inú obývatel'nú nehnuteľnosť a predmetný dom je navrhovateľkiným, resp. ich jediným hodnotným majetkom. Jediné obydlie navrhovateľky poníma ústavnú ochranu (čl. 21 Ústavy SR) a aj ochranu v kontexte medzinárodných záväzkov (čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd). Ide o ohrozenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam realizáciou záložného práva odporcom výkonom dobrovoľnej dražby. Existuje dôvodná obava, že sa v prípade uskutočnenia dražby nehnuteľnosti predajú za oveľa nižšiu cenu, ako je ich reálna hodnota. Na význam súdnej ochrany nehnuteľnosti slúžiacej pre potreby bývania poukázal aj Krajského súdu Prešov v uznesení sp. zn. 20Co/23/2022 z 15.06.2022, ktorého 18. a 19. bod odôvodnenia citovala. Výkon záložného práva sa má vykonať bez súdnej kontroly. Protiprávny stav vyvolaný začatím výkonu záložného práva sa týka najmä neprijateľných sankcií, ktoré sú podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka neplatné. Jednotlivé čiastkové plnenia, ktoré odporca pri vyčíslení pohľadávky na účely dobrovoľnej dražby uplatní, nie sú relevantným spôsobom posúdené, môžu mať pôvod v neprijateľných zmluvných podmienkach, prípadne vôbec nie sú dojednané. V mimosúdnom výkone záložného práva však navrhovateľka nemá právo vyjadriť sa k týmto skutočnostiam a dražobník, podnikateľ, sleduje len to, aby dražbu vykonal a uspokojil popri svojich nákladoch aj veriteľa. Z praxe sú podľa navrhovateľky známe prípady, kedy aj po realizácii dobrovoľnej dražby nedošlo k reálnemu uspokojeniu veriteľa, pretože sa vydražená suma použila na určité nešpecifikované náklady spojené s uskutočnením dražby. Predmetné zmluvy a jednotlivé zmluvné podmienky z hľadiska ich súladnosti s príslušnými normami spotrebiteľského práva neboli skúmané a napriek tomu odporca požaduje ďalšie plnenia aj z pravdepodobne neprijateľných zmluvných podmienok. Poukázala napríklad na bod 8.6. úverovej zmluvy, kde je zakomponovaná neprijateľná zmluvná podmienka - rozhodcovská doložka, priamo zakázaná Občianskym zákonníkom už v čase uzavretia predmetnej úverovej zmluvy, alebo na viaceré zmluvné pokuty či poplatky. Prítomnosť neprijateľných zmluvných podmienok spôsobuje závažné právne následky a v prípade ich súdneho judikovania aj neplatnosť dobrovoľnej dražby načo poukázal aj v už citovanom uznesení sp. zn. 20Co/23/2022 z 15.06.2022 Krajský súd v Prešove, z ktorého navrhovateľka citovala bod 25.

odôvodnenia. Navrhovateľka poukázala aj na skutočnosť, že voči nej právny predchodca odporcu, ani odporca, žiadnym iným spôsobom svoju údajnú pohľadávku neuplatňovali. Samotná pohľadávka je s ohľadom na vyhlásenie okamžitej splatnosti úveru v celom rozsahu premlčaná. Rovnako je premlčané aj záložné právo. Výkon záložného práva už realizovaný bol v r. 2013. Konanie odporcu treba skúmať z pohľadu dobrých mravov a v kontexte s už uvedeným podrobiť súdnemu prieskumu aj zmluvné podmienky a prípadne uplatňovanú pohľadávku, ktorú odporca chce opätovne vykonávať výkonom záložného práva po viac ako 10 rokoch od jej možného začatia. Konanie odporcu smeruje proti najhodnotnejšiemu majetku navrhovateľky, nehnuteľnostiam, ktoré sú aj jej jediným obydľím. Odporca má pritom viacero možností, ako si, v prípade, že je to nevyhnutné, môže pohľadávku uplatniť. Napriek vymedzeným viacerým možnostiam, právny predchodca odporcu realizoval výkon záložného práva len dobrovoľnými dražbami. Podobne aj odporca, hoci by sa mohol uspokojiť z pohľadávky inými spôsobmi, vybral si taký spôsob, kde absentuje súdna kontrola. Javí sa, že odporca vie, že by mu súdy nepriznali to, čo si môže uplatniť pri mimosúdnom výkone záložného práva. Neprimeranosť a nemorálnosť konania odporcu je daná aj tým, že hodnota nehnuteľnosti vysoko prekračuje výšku pravdepodobného reálneho dlhu. Výkon záložného práva je teda aj z tohto pohľadu v rozpore s dobrými mravmi, lebo nie je nevyhnutné, aby veriteľ začal s výkonom záložného práva, ktoré je najhrubším a pre navrhovateľku najagresívnejším spôsobom, navyše významne zasahujúcim tak, že navrhovateľku zbaví obydľia, v ktorom žije. Navrhovateľka citovala úryvok z rozhodnutia ESLP Stanková proti Slovenskej republike: „Taktiež nie je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby záložca bol zbavený svojho majetku, ktorý je preňho dôležitý“. Reálne hrozí, že sa vykoná záložné právo v rozpore s pravidlami verejného poriadku (bod 50 uznes. Súdného dvora EÚ C-76/10 POHOTOVOSŤ/Korčkovská). O výške pohľadávky rozhodne nie súd, ale podnikateľ a nútené postihnutie majetku vykoná nie súdny exekútor ale podnikateľ. Veriteľ sa snaží zjavne postihnúť majetok nad rámec skutočnej výšky dlhu. Podľa viacerých prípadov zistených právnickými osobami zameranými na kolektívnu ochranu práv spotrebiteľov možno konštatovať, že úver je sofistikovaným mechanizmom, v dôsledku ktorého sú sociálne slabí a neskúsení spotrebiteľia zbavovaní svojich nehnuteľností vrátane obydľí za zjavne neprimeraných podmienok. V prípade navrhovateľky nie súd, ale živnostníci (veriteľ, dražobník, znalec) rozhodujú, či sa postihnú hodnoty navrhovateľky ako spotrebiteľky, vrátane najdôležitejších vecí spojených s bývaním a zasiahne sa do jej ústavných práv. Realnosť hrozby porušenia jej práv je dôvodná a preukázaná oznámením o začatí výkonu záložného práva s termínom dražby 8.9.2022.

Navrhovateľka ako dôkazy predložila Zmluvu o účelovom splátkovom úvere č. 2009050360 zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti zo dňa 25.11.2009, Zmluvu o záložnom práve zo dňa 22.12.2009, notársku zápisnicu sp. zn. N 2126/213, Nz 25639/2013, NCRIs 26176/2013 spísanú dňa 30.7.2013 notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou so sídlom notárskeho úradu v Bratislave, plnomocenstvo zo dňa 18.3.2013, Oznámenie o opakovanej dražbe zn. 452/2013 zo dňa 27.6.2013, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.10.2011, Oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti a výzva na zaplatenie zo dňa 6.10.2011, Oznámenie o postúpení pohľadávky z úveru zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnosti zo dňa 8.10.2021, Oznámenie o dražbe č. 072/2022 zo dňa 26.7.2022, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva/oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva zo dňa 7.2.2022.

Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) súd môže pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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 najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 326 ods. 1 a 2 CSP v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé,

akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

Podľa § 328 ods. 1 a 2 CSP ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu.

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

Podľa § 331 ods. 1 CSP návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručí súd ostatným stranám až spolu s uznesením, ktorým bolo neodkladné opatrenie nariadené. Ak bol návrh na jeho nariadenie odmietnutý alebo zamietnutý, uznesenie o jeho odmietnutí alebo zamietnutí ani prípadné odvolanie navrhovateľa súd ostatným stranám nedoručuje; uznesenie odvolacieho súdu im doručí, len ak ním bolo neodkladné opatrenie nariadené.

Podľa § 336 ods. 1 CSP ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

Podľa § 100 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) sa právo premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Podľa § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa premlčujú všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

Podľa § 101 Občianskeho zákonníka pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

Podľa § 19 ods.2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“, dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby; ak ide o neodkladné opatrenie súdu, postačí, ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené.

Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. V danom prípade navrhovateľka odôvodňovala svoj návrh potrebou bezodkladnej úpravy pomerov. Táto musí v sebe zahŕňať prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu, ktorá však musí byť objektívne preskúmateľná na základe odôvodnenia rozhodnutia. Neodkladné opatrenie je spravidla opodstatnené, ak navrhovateľovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej umy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne

hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu. V súvislosti s vyhodnotením potreby bezodkladne upraviť pomery musí súd nevyhnutne skúmať aj splnenie ďalších predpokladov na nariadenie neodkladného opatrenia a otázku ich osvedčenia zo strany navrhovateľa, vrátane hodnoverného osvedčenia dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana (podobne vid' Števček M., Ficová S., Baricová J., Mesiarkinová S., Bajánková J., Tomašovič M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 1093).

Pre neodkladné opatrenie platí, že navrhovateľ musí uviesť a opísať všetky rozhodujúce skutočnosti, ktoré odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Opísaním rozhodujúcich skutočností navrhovateľ musí preukázať z čoho, teda z akých okolností, vyvodzuje svoj nárok na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom rozhodujúce skutočnosti musí náležitým spôsobom osvedčiť. Pre nariadenie neodkladného opatrenia nie je potrebná taká miera dôkaznej istoty, ako pre vydanie rozhodnutia vo veci samej, pričom prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. Dôkazné bremeno, resp. bremeno osvedčenia spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia posudzuje súd len podľa obsahu návrhu a k nemu pripojených listín.

V intenciách vyššie uvedeného súd preskúmal návrh navrhovateľky na nariadenie neodkladného opatrenia a vychádzajúc z v ňom uvedených rozhodujúcich skutočností, ktoré osvedčila predložením listinných dôkazov, dospel k záveru, že jej návrh je dôvodný. Účelom neodkladného opatrenia je zabezpečenie predbežnej ochrany práv strane v prípade, ak nie je zrejmé, kedy bude sporný vzťah strán vyriešený konečným rozhodnutím súdu a vyvstáva potreba bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu. Súd mal za to, že navrhovateľka dostatočne osvedčila potrebu takejto úpravy pomerov medzi stranami sporu.

V danom prípade z navrhovateľkou tvrdených skutočností a predložených listín vyplýva, že k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky, špecifikovaným vo výrokovej časti tohto uznesenia, je zriadené záložné právo v prospech odporcu za účelom zabezpečenia pohľadávky zo Zmluvy o účelovom splátkovom úvere č. 2009050360 zo dňa 25.11.2009 (teda navrhovateľka osvedčila existenciu právneho vzťahu, v rámci ktorého navrhuje bezodkladne upraviť pomery neodkladným opatrením). Pôvodný veriteľ z úveru poskytnutého na základe uvedenej úverovej zmluvy – Tatra banka, a.s., IČO: 00 686 930 – listom zo dňa 6.10.2011 vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru poskytnutého na základe predmetnej zmluvy a pohľadávku z úveru ku dňu 5.10.2011 vyčíslil celkovo vo výške 55 906,78 EUR. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27.10.2011 vyplýva, že pôvodný veriteľ za účelom uspokojenia svojej pohľadávky začal výkon záložného práva. Z predloženej notárskej zápisnice zo dňa 30.7.2013 osvedčujúcej priebeh dražby vyplýva, že dobrovoľná dražba nebola ani v treťom kole úspešná. Následne odporca po vyše ôsmych rokoch od uvedenej neúspešnej dražby nadobudol predmetnú pohľadávku na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 7.10.2021, pričom právny predchodca odporcu vyčíslil jej výšku v oznámení o postúpení pohľadávky vo výške 60 179,14 EUR. Listom zo dňa 7.2.2022 odporca oznámil navrhovateľke začatie, resp. pokračovanie vo výkone záložného práva. Oznámením o dražbe č. 072/2022 zo dňa 26.7.2022 navrhovateľka preukázala, že dňa 8.9.2022 sa má konať dražba podľa zákona o dobrovoľných dražbách, ktorej predmetom majú byť práve predmetné nehnuteľnosti v jej vlastníctve. Z oznámenia o dražbe vyplýva, že navrhovateľom dražby je odporca.

Uvedené skutočnosti v spojení s tvrdením navrhovateľky o premlčaní výkonu záložného práva a jej vôli podať žalobu o neexistenciu záložného práva osvedčujú existenciu potreby bezodkladnej úpravy pomerov a poskytnutia dočasnej ochrany vlastníckemu právu navrhovateľky k nehnuteľnostiam do času, kým súd rozhodne vo veci samej o ňou vznesenej námietke premlčania výkonu záložného práva. Dovolanie sa premlčania je hmotnoprávnym úkonom dlžníka v súdnom procese voči subjektívnemu právu. Dovolať sa premlčania tak možno len na súde alebo u príslušného orgánu (mimosúdne dovolanie premlčania nemá žiadne právne účinky). Preto jedinou formou obrany v danej špecifickej situácii navrhovateľky je žaloba o určenie neexistencie záložného práva (o určenie, že tu záložné právo nie je, prípadne o určenie, že na nehnuteľnostiach neviazne ťarcha v podobe predmetného

záložného práva). Z návrhu na nariadenie neodkladného mal pritom súd minimálne za osvedčený spor o existenciu záložného práva, keďže z navrhovateľkou tvrdených skutočností vyplýva, že výkon záložného práva neprebíhal približne počas doby vyše ôsmich rokov (neúspešná opakovaná dražba v júli 2013, oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva z februára 2022) a pohľadávka, ktorá je zabezpečená predmetným záložným právom, sa javí byť premlčaná vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe (už len vyhlásenie mimoriadnej splatnosti je zo dňa 6.10.2011). Hoci judikatúra súdov sa v otázke premlčania záložného práva a možnostiach uplatnenia námietky jeho premlčania rôzni, súd do času preskúmania navrhovateľkou tvrdených skutočností v riadnom súdnom konaní vo veci samej považuje za nevyhnutné poskytnúť jej vlastníckemu právu k nehnuteľnostiam, ktoré sú navyše súčasne jej obydliím, ochranu. V dôsledku realizácie sporných práv odporcu, a to výkonom práva záložného veriteľa, môže dôjsť k ujme na strane navrhovateľky v oblasti jej Ústavou Slovenskej republiky garantovaného nerušeného výkonu vlastníckych práv k predmetným nehnuteľnostiam. Ak by súd návrhu navrhovateľky nevyhovel a neodkladné opatrenie by nenariadil, v prípade predaja predmetných nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe by navrhovateľka bola nútená po skončení konania vo veci samej (o určenie neexistencie záložného práva odporcu) v prípade jej úspechu podávať žalobu o určenie vlastníckeho práva proti vydražiteľovi, prípadne jeho právnomu nástupcovi, čím je odôvodnená racionalita tohto návrhu na neodkladné opatrenie, ktoré sa javí byť efektívnejším a hospodárnejším spôsob ochrany práv navrhovateľky za súčasného predchádzania ďalším sporom a potenciálnym zásahom do práv tretích osôb, napr. vydražiteľa.

K ostatným tvrdeniam navrhovateľky, ktoré súd ale neprevzal za nosné pre účely nariadenia neodkladného opatrenia, si súd dovoľí stručne zhrnúť, že tieto neboli dostatočne osvedčené zo strany navrhovateľky, resp. neboli dostatočne odôvodnené. Čo sa týka argumentácie navrhovateľky ohľadom existencie neprijateľných zmluvných podmienok v spotrebiteľskej zmluve, tu navrhovateľka dostatočne neosvedčila potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán, nakoľko okrem rozhodcovskej doložky, ktorá zrejme v danom právnom vzťahu doposiaľ nebola uplatnená, neoznačila žiadne iné podmienky v zmluve, či sankcie, ktoré by mali byť neprijateľné a súčasne majú vplyv na samotnú pohľadávku odporcu voči navrhovateľke, ani netvrdila, že sa hodlá domáhať určenia ich neprijateľnosti žalobou. V podstate iba všeobecne konštatovala, že dobrovoľná dražba sa realizuje bez súdnej kontroly a hrozí aj uspokojenie nárokov, na ktoré by odporca nemal mať nárok. Neprimeranosť a nemorálnosť konania veriteľa danú tým, že hodnota nehnuteľnosti vysoko prekračuje výšku pravdepodobného reálneho dlhu a tiež skutočnosť, že sa môže veriteľ domôcť uspokojenia pohľadávky inými spôsobmi, žalobkyňa rovnako neosvedčila, keď súdu neuviedla ani približnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti, ani nešpecifikovala, aké iné spôsoby uspokojenia pohľadávky v danom prípade pre odporcu prichádzajú do úvahy. Súd si na tomto mieste dovoľí poznamenať, že v prípade, že pohľadávka odporcu z nesplateného úveru je skutočne premlčaná, odporcovi prakticky (vyvarujúc sa neúspechu v súdnom, či rozhodcovskom konaní) neostala iná možnosť, než skúsiť využiť zriadené zabezpečovacie záložné právo, keď v zmysle zákonnej dikcie § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka záložný veriteľ môže uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná. Otázkou neprijateľnosti, či nemožnosti uspokojenia premlčanej pohľadávky výkonom záložného práva (nepremľčaného) pritom nemožno označiť za jednoznačne vyriešenú judikatúrou najvyšších súdnych autorít a je v priamom rozpore s výslovným znením uvedeného § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Keďže súd nariadil neodkladné opatrenie pred začatím konania vo veci samej, v súlade s § 336 ods. 1 CSP zároveň uložil navrhovateľke povinnosť podať v lehote 30 dní žalobu vo veci samej tak, ako je to uvedené v II. výroku tohto uznesenia. Súd má totiž za to, že neodkladným opatrením sa síce zamedzí výkonu záložného práva, avšak jeho nariadením nie je dosiahnutá trvalá úprava pomerov medzi stranami, nakoľko samotné premlčanie záložného práva, resp. jeho existencia neboli v konaní o neodkladnom opatrení posudzované a ich prípadné posúdenie môže prebehnúť až v riadnom súdnom konaní vo veci samej.

Ak navrhovateľka v súdom stanovenej lehote žalobu o neexistenciu záložného práva nepodá, súd v súlade s § 336 ods. 3 CSP aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší. V prípade ak žaloba vo veci samej bude síce podaná, avšak následne bude odmietnutá, zamietnutá alebo bude konanie

vo veci samej zastavené, súd z úradnej povinnosti v súlade s § 336 ods. 4 a § 335 CSP uznesenie o neodkladnom opatrení zruší.

Súd pri nariadení neodkladného opatrenia má za to, že ujma na strane odporcu, spočívajúca v pozastavení výkonu záložného práva je omnoho menej závažná než ujma, ktorá by prípadným nenariadením neodkladného opatrenia hrozila navrhovateľke. Opätovne súd zdôrazňuje dočasnosť tejto úpravy pomerov medzi sporovými stranami do rozhodnutia vo veci samej, resp. v prípade nepodania žaloby vo veci samej v súdom stanovenej lehote bezprostredne do času po uplynutí predmetnej lehoty na podanie žaloby. Podľa § 340 ods. 1 CSP ak neodkladné opatrenie zaniklo alebo bolo zrušené z iného dôvodu než preto, že sa návrhu vo veci samej vyhovel, alebo preto, že právo navrhovateľa bolo uspokojené, navrhovateľ je povinný nahradiť škodu a inú ujmu tomu, komu neodkladným opatrením vznikli.

Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že navrhovateľke, ktorá mala v konaní o nariadení neodkladného opatrenia úspech v plnom rozsahu, priznal voči odporcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pričom o výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto uznesenia.

Poučenie:

-2- 17C/55/2022

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov, písomne, v dvoch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP v spojení s § 355 ods. 2 CSP a § 357 ods. 1 písm. d/ CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP - ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) 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).

Uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia je vykonateľné doručením (§ 332 ods. 1 CSP).