

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou  
Spisová značka: 11Csp/40/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8824201076  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 06. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Zolotová  
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2024:8824201076.1

## Uznesenie

Okresný súd Vranov nad Topľou v právnej veci žalobcov: 1. A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XX, XXX XX C., 2. D. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XX, XXX XX C., 3. F. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XX, XXX XX C., 4. G. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XX, XXX XX C., všetci žalobcovia právne zastúpení: Advokátska kancelária Mgr. Ondrej Barna, so sídlom Zámocká 529/34, 091 01 Stropkov, proti žalovaným: 1. Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, 2. HeyPay s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava- Staré mesto, IČO: 44 842 414, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

N a r i a d ť u j e toto neodkladné opatrenie:

I. Žalovaný v 1.rade a žalovaný v 2.rade sú povinní zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve žalobcu v 1. rade, vedených Okresným úradom Vranov nad Topľou, evidovaných katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XX, v okrese Vranov nad Topľou, v obci C., v katastrálnom území C., ako pozemok parc. č. XXX, o výmere 111 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. č. XXX, o výmere 456 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, stavba - rodinný dom s príslušenstvom, postavený na pozemku parc. č. XXX, súpisné č. XX, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalobcu v 1. rade, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

II. Žalobca v 1.rade má voči žalovaným v 1. a žalovanému v 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté v samostatnom uznesení v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

III. Návrh žalobcov v 2., 3. a 4. rade na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.

IV. Žalovanému v 1. a žalovanému v 2. rade vo vzťahu k žalobcovi v 2, 3. a 4.rade náhradu trov konania nepriznáva.

V. Súd ukladá žalobcovi v 1.rade A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX C. povinnosť podať žalobu vo veci samej v lehote 30 dní od doručenia tohto uznesenia.

### o d ô v o d n e n i e :

11 11Csp/40/2024

1. Žalobcovia v 1. až 4.rade sa podaným návrhom voči žalovaným v 1. a 2.rade domáhali vydania rozhodnutia o neodkladnom opatrení v znení I. výroku tak, že žalovaní sú povinní zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve žalobcu v 1. rade, vedených Okresným úradom Vranov nad Topľou, evidovaných katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XX, v okrese Vranov nad Topľou, v obci C., v katastrálnom území C., ako pozemok parc. č. XXX, o výmere 111 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. č. XXX, o výmere 456 m<sup>2</sup>, druh pozemku

zastavaná plocha a nádvorie, stavba - rodinný dom s príslušenstvom, postavený na pozemku parc. č. XXX, súpisné č. XX, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalobcu v 1. rade, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej a v II. výroku tak, že žalobcovia majú nárok na náhradu trov konania o nariadenie neodkladného opatrenia v rozsahu 100 %. Svoj návrh na vydanie neodkladného opatrenia odôvodnili tým, že s veriteľom - žalovanou v 1. rade ako poskytovateľom úverov, žalobca v 1. rade uzavrel spotrebiteľskú zmluvu, ako spotrebiteľ dňa 05.05.2016. Ide o Zmluvu o poskytnutí úveru na bývanie „Flexihypotéka účelová“ reg. č. 001/255162/16-001/000 (ďalej len ako „úverová zmluva“). Predmetom úverovej zmluvy bolo poskytnutie úveru na bývanie vo výške 27 216,- Eur. Zmluva, na základe ktorej mu bol poskytnutý úver mu bola prezentovaná ako „hypotéka“. Dňa 09.05.2016 bol k úverovej zmluve uzavretý Dodatok, ktorým sa mala upraviť výška poskytnutej istiny na sumu 27000,- Eur. Mesačná splátka bola určená vo výške 187,82 Eur. Na zabezpečenie úveru bola taktiež dňa 05.05.2016 uzavretá medzi vtedajšími záložcami, právnymi predchodcami terajšieho záložcu - žalobcom v 1. rade a žalovanou ako záložným veriteľom Zmluva o riadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 001/255162/16-001/000 (ďalej ako „záložná zmluva“). Predmetom záložného práva bol záloh - nehnuteľnosti - zapísané na LV č. XX v katastrálnom území C., obec C., okres Vranov nad Topľou v rozsahu:

- pozemok - parcela reg. C-KN, parc. č. XXX, výmera 111 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvorie,
- pozemok - parcela reg. C-KN, parc. č. XXX, výmera 456 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvorie, vrátane všetkých súčastí a príslušenstva
- stavba - rodinný dom, postavený na parcele reg. C-KN, na pozemku parc. číslo XXX, súpisné č. XX. Predmet záložného práva bol v čase uzavretia záložnej zmluvy v spoluvlastníctve vtedajších záložcov, v súčasnosti je vo výlučnom vlastníctve žalovaného v 1. rade. Vzhľadom na to, že sa počas spoločensky krízového covidového obdobia dostal s úhradou splátok do omeškania, aj z dôvodu dlhodobej liečby ochorenia COVID- 19 a straty príjmu, žalovaný v 2. rade mu listom zo dňa 24.05.2021 oznámil, že žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ začína výkon záložného práva pričom k takejto situácii nemusí dôjsť, ak uzavrie taký splátkový kalendár, ktorý schválil samotný veriteľ. Následne bol oslovený žalovaným v 2. rade, aby uzavrel údajne výhodný splátkový kalendár. Uzavrel dohodu o úhrade záväzku formou splátkového kalendára, podľa ktorej mal platiť sumu 389,79 Eur v 60 splátkach. Schválenie splátkového kalendára bolo podmienené zaplatením sumy 1628,40 Eur, ako zmluvnej odmeny žalovanému v 2. rade. Následne platil dohodnutú sumu. Keďže po určitom čase nedokázal udržať tak vysokú splátku, platil menej, konkrétne sumu 200 Eur mesačne. Neskôr opäť platil 389,79 Eur mesačne. Snažil sa platiť pravidelne a vždy aspoň čiastočne plniť s cieľom uhradiť dlh prezentovaný žalovaným v 1. rade ako dôvodný. Napriek jeho preukázanej snahe svoj záväzok plniť došlo k ďalšiemu výkonu záložného práva. Keďže nepozná osobitosti výkonu záložného práva a už vôbec neovláda problematiku dobrovoľnej dražby, myslel si, že ide o termín obhliadky jeho domu, že pri tomto bude prítomný aj nejaký zástupca žalovaných a bude mať možnosť mu uviesť svoj názor tak, aby sa zhodli na plnení záväzku. Až po návrate zo služobnej cesty v zahraničí a po porade s jeho terajším právnym zástupcom zistil, že nejde o obhliadku jeho domu, ale o závažný súkromný proces smerujúci k speňaženiu jeho majetku, ktorý sa vykoná bez akejkoľvek kontroly štátu resp. iných nezávislých inštitúcií. Ostatní žalobcovia sa nemohli bez neho s nikým dovedty poradiť, lebo neovládajú slovenský jazyk tak, ako on a nerozumejú osobitostiam a právnym výrazom prezentovaným pri právnom poradenstve v slovenskom jazyku. Preto sa obracia na súd a žiada(jú), aby mu (im) urýchlene poskytol účinnú právnu ochranu a vydal neodkladné opatrenie tak, aby nedošlo k vydraženiu jeho majetku a jediného obydľia nie len jeho, ale aj žalobkyne v 2. rade, ktorá je opatrovníčkou žalobcov v 3. rade a 4. rade, o čom tunajší súd rozhodol uznesením sp. zn. 8P/79/2022 zo 17.05.2022 a uznesením sp. zn. 6P/212/2022 zo 30.11.2022. Ako uviedol, predmet výkonu záložného práva užíva on žalobca v 1. rade a ostatní žalobcovia, v rodinnom dome bývajú so žalobkyňou v 2. rade a odídcami z Ukrajiny (vojnovými utečencami), ktorí majú povolenie o pobyte z dôvodu vojnového konfliktu a môžu žiť a študovať na území SR. Výkon záložného práva bol už začatý najneskôr dňa 24.05.2021, pričom mu nie je známy žiadny predchádzajúci postup týkajúci sa výkonu záložného práva alebo iného, menej invazívneho výkonu vymáhania pohľadávky. Nepozná presný dátum vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru, ani neevduje, aby bola vyhlásená mimoriadna splatnosť predmetného úveru. Napriek tomu záväzok plnil podľa svojich možností, veriac tvrdeniam žalovaného v 1. rade a v 2. rade. Aj teraz sa snaží splácať úver. Tieto okolnosti musí preskúmať súd meritórne. Veriteľ a dražobník až následne, po rokoch, oznámili ďalší výkon záložného práva. Dobrovoľnou dražbou sa majú opäť dražiť predmetné nehnuteľnosti. Navrhovateľom dražby je terajší veriteľ - žalovaný v 1. rade v tomto konaní o nariadenie neodkladného opatrenia. V dome žalobcu v 1. rade, ktorý je

jediným obydľím a ktorý slúži na bývanie, sa aktuálne zdržiavame 4 ľudia. Žalobca v 1. rade nemá a ani ostatní nemajú žiadnu inú obývateľnú nehnuteľnosť a tento dom je jeho (ich) jediným hodnotným majetkom. Toto jeho (ich) jediné obydľie 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 veriteľom (žalovaným/ odporcom) výkonom dobrovoľnej dražby. Ide aj o ohrozenie práva na obydľie. Existuje aj dôvodná obava, že sa v prípade uskutočnenia dražby tieto nehnuteľnosti predajú za oveľa nižšiu cenu, ako je ich reálna hodnota. Na význam súdnej ochrany nehnuteľnosti slúžiacej pre potreby bývania poukázal aj Krajský súd Prešov v uznesení, sp. zn. 20Co/23/2022 z 15.06.2022. 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 veriteľ 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 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 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 veriteľ požaduje ďalšie plnenia aj z pravdepodobne neprijateľných zmluvných podmienok. Poukazuje napríklad na bod 9. úverovej zmluvy, kde je zakomponovaná časť POPLATKY, kde je uvedených hneď niekoľko neprijateľných zmluvných podmienok. Prítomnosť neprijateľných zmluvných podmienok spôsobuje závažné právne následky a v prípade ich súdneho judikovania aj neplatnosť dobrovoľnej dražby načo poukázal aj v už citovanom aktuálnom uznesení Krajského súdu Prešov, sp. zn. 20Co/23/2022 z 15.06.2022. V tejto veci poukazuje na skutočnosť, že voči nemu veriteľ, žiadnym iným spôsobom svoju údajnú pohľadávku neuplatňoval. Samotná pohľadávka môže byť s ohľadom na nezistené vyhlásenie okamžitej splatnosti úveru v celom rozsahu premlčaná. Rovnako môže byť premlčané aj záložné právo. Výkon záložného práva už realizovaný bol v r. 2021. Je podľa jeho názoru potrebné skúmať konanie veriteľa z pohľadu dobrých mravov a v kontexte s už uvedeným podrobiť súdnemu prieskumu aj zmluvné podmienky a prípadne uplatňovanú pohľadávku, ktorú výkonom záložného práva chce veriteľ opätovne vymáhať. Ide o najinvasívnejší spôsob vymáhania. Nemá vedomosť o tom, že by veriteľ bol podal žalobu o zaplatenie titulom zmluvy o úvere. Konanie veriteľa smeruje proti jeho najhodnotnejšiemu majetku, nehnuteľnostiam, ktoré sú aj jeho (ich) jediným obydľím. Veriteľ má viacero možností, ako si, v prípade, že je to nevyhnutné, môže pohľadávku uplatniť. Napriek vymedzeným viacerým možnostiam, právny predchodca veriteľa chce realizovať výkon záložného práva len dobrovoľnou dražbou a hoci by sa mohol uspokojiť inými spôsobmi, vybral si taký spôsob, kde absentuje súdna kontrola. Javí sa, že veriteľ vie, že by mu súdy nepriznali to, čo si môže uplatniť pri mimosúdnom výkone záložného práva. Neprimeranosť a nemorálnosť konania veriteľa 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 neho najagresívnejším spôsobom, navyše ho chce významne zasiahnuť tak, že ich všetkých zbaví obydľia, v ktorom žijú spolu s ostatnými žalobcami, ktorí sú nepochybne na svojich právach týmto postupom žalovaných zasiahnutí a budú fatálne a nenávratne poškodení v momente, kedy dôjde k vydraženiu a zbaveniu vlastníckeho práva jeho, žalobcu v 1. rade, ako osoby, ktorá im poskytuje obydľie. „Taktiež nie je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby záložca bol zbavený svojho majetku, ktorý je preňho dôležitý“ (Stanková proti Slovenskej republike, ESLP). Reálne hrozí, že sa vykoná záložné právo v rozpore s pravidlami verejného poriadku (bod 50 uznes. Súdného dvora EÚ C-76/10 POHOTOVOSTĚ/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 obydľia za zjavne neprimeraných podmienok. V jeho prípade nie súd, ale živnostníci (veriteľ, dražobník, znalec) rozhodujú, či sa postihnú hodnoty jeho ako spotrebiteľky, vrátane najdôležitejších vecí spojených s bývaním a zasiahne sa do mojich ústavných práv. Reálnosť hrozby porušenia jeho (ich) práv je dôvodná a preukázaná oznámením o začatí výkonu záložného práva s termínom dražby 11.06.2024. Vzhľadom na to, že reálne a preukázateľne hrozí vydraženie jeho (ich) obydľia, pri hrubo nemorálnom a nelegitímnom výkone záložného práva, a teda, je tu skutočná hrozba, že on, žalobca v 1. rade, spolu

s ďalšími tromi ľuďmi prídu o strechu nad hlavou pri podhodnotených nehnuteľnostiach, pri vymáhaní plnení bez predchádzajúcej súdnej kontroly a z neprijateľných zmluvných podmienok, to všetko pri možnom premlčaní hlavného záväzku a premlčaní záložného práva, žiadajú súd, aby urýchlene zasiahol a neodkladným opatrením dočasne usporiadal pomery tak, že poskytne ochranu jeho (ich) ohrozeným ústavným právam. Zároveň po vydaní neodkladného opatrenia bude podaná žaloba vo veci samej o určenie neexistencie záložného práva, resp. o zdržanie sa výkonu záložného práva, prípadne iná obdobná žaloba. Žalovaný v 2. rade koná na základe pokynu žalovaného v 1. rade, je však vo svojich postupoch autonómny, má osobitné postavenie dražobníka a preto aj voči nemu smeruje toto neodkladné opatrenie. Záverom poukazujú na nevyhnutnú potrebu vydať neodkladné opatrenie pred termínom konania dražby v záujme predchádzania podobného stavu, akým je skutkový a právny stav riešený na základe iniciatívy Krajského súdu v Prešove, v konaní vedenom pred Súdnym dvorom EÚ, vo veci prejudiciálnej otázky C-351/23 ktorou sa riešia tieto prejudiciálne otázky: A. Predkladajúci súd sa preto pýta, či sa uplatňujú článok 6 ods. 1 a článok 7 ods. 1 Smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 na také konanie, o aké ide vo veci samej, ktoré iniciovala osoba (vydražiteľ), ktorej bol udelený príklep týkajúci sa nehnuteľného majetku a v ktorom sa súčasne koná o protižalobe spotrebiteľa na dosiahnutie stavu pred príklepom na dražbe, ak spotrebiteľ pred mimosúdnou dražbou využil právne prostriedky na zdržanie sa výkonu záložného práva uplatnením návrhu na súde o neodkladné opatrenie a spotrebiteľ zároveň pred dražbou upozornil osoby zúčastnené na dražbe na prebiehajúce súdne konanie o zdržanie sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, no napriek súdnemu konaniu sa dražba vykonala. B. Vo vzťahu k druhej otázke má súd pochybnosti, či vôbec obstoja právna úprava, ktorá v podstate súkromným osobám umožňuje vykonať záložné právo, pričom na upustenie od dražby sa vyžaduje vydanie súdneho rozhodnutia (§ 19 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách) a nestačí vedomosť, že prebieha súdny spor, ak spotrebiteľia nedokážu nielen ovplyvniť včasnosť rozhodnutia súdu ale ani to, či nebudú musieť žiadať o ochranu v odvolacom konaní, ako sa to stalo aj v predmetnej veci, no medzitým sa dražba vykonala. Pripomíname, že proces dražby je vykonávaný obchodníkom s dražbami a v danej veci takýto obchodník nerešpektoval prebiehajúce súdne konanie a prítomní na dražbe boli upozornení na existenciu súdneho sporu. Predmetný spor dokazuje, že skôr, ako skončí súdne konanie sa dražba vykonala, čo sa rovná stavu znemožnenia práva a porušenia princípu efektivity práva EÚ. C. Treťou otázkou predkladajúci súd sleduje interpretáciu vo vzťahu k Smernici 2005/29 a komplexnejšiu analýzu právneho stavu, keďže na účely Smernice 93/13 podľa jej článku majú význam aj ostatné okolnosti spojené s posudzovanou zmluvnou podmienkou vrátane dopadu takejto zmluvnej podmienky na vzťahy počas, ale aj po zániku zmluvy. Ak sa dražobná spoločnosť dopustila nekalej obchodnej praxe, konala zakázaným spôsobom, čo môže ovplyvniť vývoj súdneho sporu. Ak by išlo o agresívnu obchodnú prax, zakázané konanie by judikovalo vyššiu mieru porušenia. Predkladajúci súd vyjadruje pri tejto podotázke (C) obavu, že sa úverové vzťahy pri porušení úverovej zmluvy veľmi zautomatizovali. Obava súvisí s tým, že banka odovzdá prípad dražobnej spoločnosti, ktorá so spotrebiteľmi komunikuje autonómne. Obavy sa umocňujú, ak ide o porušenie Smernice 93/13 alebo Smernice 2005/29 a dražobná spoločnosť odmieta zodpovednosť spojenú s porušením uvedených smerníc. Dražobník nereflektoval na námietku existencie súdneho konania. Dražobná spoločnosť je regulovaná zákonom o dobrovoľných dražbách, v ktorom nie je ani zmienka o slove „spotrebiteľ“. Porušenia spotrebiteľských práv sú regulované predovšetkým v Občianskom zákonníku. Dražba nie je ničím iným ako prevodom nehnuteľnosti a dražobná firma dražbu len organizuje, no je predĺženou rukou banky v procese výkonu dražby. Banka môže ako navrhovateľ dražby kedykoľvek proces dražby žiadať ukončiť. Preto vzniká aj súvisiaca otázka, či dražobná spoločnosť je aspoň sčasti zodpovedná za naplňovanie cieľov Smernice 2005/29 odvodzujúc takúto zodpovednosť od zmluvy medzi bankou a dražobnou spoločnosťou o výkone dobrovoľnej dražby. Predkladajúci súd túto otázku kladie aj pre nejasnosť vyplývajúcu z čl. 3 Smernice 2005/29, podľa ktorej je obchodníkom aj iná osoba, ktorá koná za obchodníka.

2. Súd za účelom rozhodnutia o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia sa oboznámil s listinami a dôkazmi predloženými žalobcami, a to návrhom na vydanie neodkladného opatrenia, výpisom z LV č. XX, uznesením KS Prešov sp.zn. 20Co/23/2022-109 zo dňa 15.06.2022, Uznesením KS Prešov sp.zn. 12CoCsp/25/2023-165 zo dňa 15.06.2023, žiadosťou o návrh na nový splátkový kalendár – posúdenie k zmluve č. 001/255162/16-001/000 zo dňa 21.04.2023, zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/255162/16-001/000 zo dňa 05.05.2016, zmluvou o poskytnutí úveru na bývanie „Flexihypotéka účelová“ reg.č. 001/255162/16-001/000 zo dňa 05.05.2016, výpismi z účtov k hypotekárnemu úveru, potvrdením o vklade hotovosti, dohodou o úhrade záväzku formou splátkového kalendára, dodatkom k úverovej zmluve č. 001/255162/16-001/000, potvrdeniami MS SR o dočasnom

útočisku, sprievodným listom zo dňa 07.05.2024, oznámením o dobrovoľnej dražbe, oznámením o začatí výkonu záložného práva zo dňa 24.05.2021, uznesením OS Vranov nad Topľou sp.zn. 6P/212/2022, uznesením OS Vranov nad Topľou sp.zn. 8P/79/2022.

3. Podľa LV č. XX, k.ú. C. je žalobca v 1.rade vlastníkom nehnuteľností tam zapísaných ako zastavaná plocha a nádvorie na parc.č. XXX vo výmere 111 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie na parc. č. XXX vo výmere 456 m<sup>2</sup>, záhrada na parc.č, XXX/X vo výmere 200 m<sup>2</sup> v podiele 1/1.

4. Zo zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie „Flexihypotéka účelová“ reg.č. 001/255162/16-001/000 zo dňa 05.05.2016 vyplýva, že žalobca v 1. rade a žalovaná v 1.rade uzavreli medzi sebou zmluvu, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 27 216 eur s tým, že v tento deň bola uzavretá aj Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 001/255162/16-001/000 k parcele č. XXX, XXX a k rodinnému domu súpisné číslo XX.

5. Žalovaný v 2.rade oznámil žalobcovi v 1.rade listom zo dňa 24.05.2021 začatie výkonu záložného práva, z obsahu ktorého vyplýva, že banka ako záložný veriteľ začína v zmysle § 151 j ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka výkon záložného práva, ktorý sa bude realizovať formou dobrovoľnej dražby. V závere ho upozornil, že od realizácie dražby môže banka upustiť a prehodnotiť realizáciu dražby, resp. nepokračovať v dražbe, ak mu banka schváli splatenie jeho dlhu formou mimoriadneho splátkového kalendára.

6. Z dohody o úhrade záväzku formou splátkového kalendára uzatvorenej medzi žalovanou v 1.rade zastúpenou žalovaným v 2.rade a žalobcom v 1.rade zo dňa 29.06.2021 vyplýva, že žalobca v 1.rade uhradil ku dňu uzavretia tohto splátkového kalendára sumu 1208 eur, čo vyplýva aj z potvrdenia o vklade v hotovosti zo dňa 14.06.2021, čím splnil podmienku stanovenú veriteľom na uzavretie tohto splátkového kalendára. V zmysle tohto splátkového kalendára sa žalobca v 1.rade zaviazal uhradiť svoj záväzok pravidelnými mesačnými splátkami v období 60 mesiacov vždy najneskôr k 28.dňu v mesiaci vo výške 389,79 eur, pričom prvá splátka bude uhradená najneskôr v termíne do 28.07.2021.

7. Zo žiadosti žalobcu v 1.rade o návrh na nový splátkový kalendár – posúdenie k zmluve č. 001/255162/16-001/000 zo dňa 21.04.2023 adresovanej žalovanému v 2.rade súd zistil, že žalobca v 1.rade požiadal o prehodnotenie splátkového kalendára k zmluve č. 001/255162/16-001/000, kde navrhol zníženie mesačnej splátky zo sumy 389,79 eur na sumu 200 eur.

8. Podľa predložených výpisov z účtu k hypotekárnemu úveru je zřejmé, že k dátumu 31.12.2023 predstavovali nezaplatené položky sumu 14 098,02 eur.

9. Žalovaná v 2.rade oznámila sprievodným listom zo dňa 07.05.2024 žalobcovi v 1.rade, že ako dražobník v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov mu zasiela Oznámenie o dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti.

10. Ako vyplýva z Oznámenia o dražbe DD HP019/21, navrhovateľom dražby je žalovaný v 1.rade, dátum a čas konania dražby je 11.06.2024 o 11,00 hod., pričom sa jedná o prvé kolo dražby. Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, a to parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. XXX zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 111 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 456 m<sup>2</sup> a stavba súpisné číslo XX, parc.č. XXX, druh stavby – rodinný dom. Predmet dražby bol ohodnotený znaleckým posudkom č. 38/2024 zo dňa 22.03.2024, vypracovaný znalcom Ing. Pavelom Jurkom, na hodnotu 35 200 eur, najnižšie podanie predstavuje sumu 35 200 eur.

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

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

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

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

15. Podľa § 326 ods. 1 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.

16. 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.

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

18. V zmysle § 330 odsek 1 CSP, súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

19. Ako vyplýva z § 333 CSP, neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

20. Podľa § 334 CSP, súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

21. 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.

22. Podľa § 336 ods. 2 CSP, súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej.

23. Podľa § 336 ods. 3 a 4 CSP, súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná. Ak bola žaloba odmietnutá alebo zamietnutá alebo ak bolo konanie vo veci samej zastavené, platí ustanovenie § 335 primerane.

24. Ako vyplýva z § 21 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“) 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.

25. Podľa 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90 % hodnoty predmetu dražby, ktorým je byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch, ak ide v poradí o prvú dražbu nižšie ako 80 % hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

26. Podľa 16 ods. 10 zákona o dobrovoľných dražbách ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná.

27. Podľa § 19 ods. 1 písm. b) zákona 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.

28. Podľa § 19 ods. 1 písm. h) zákona o dobrovoľných dražbách dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať.

29. Pri nariadení neodkladného opatrenia je aj naďalej použiteľná doterajšia judikatúra, podľa ktorej si potreba bezodkladnej úpravy pomerov vyžaduje aspoň osvedčenie danosti nároku uplatňovaného žalobcom a zároveň osvedčenie bezprostrednej ujmy, ktorá by hrozila, ak by k nariadeniu neodkladného opatrenia nedošlo. Žalobca musí existenciu a dôvody ujmy dostatočne spravdepodobniť.

30. V tejto súvislosti súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. novembra 2012, sp. zn. 6 M Cdo 5/2012, podľa ktorého osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na predbežné opatrenie. Pri ich zisťovaní neprihliada a ani nemusí prihliadať na všetky procesné formality, ako je to pri riadnom procesnom dokazovaní. Výsledkom takéhoto postupu je, že osvedčované skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia ako nanajvýš (vysoko) pravdepodobné.

31. Pri osvedčovaní nároku nie je potrebné dbať na formálne požiadavky, inak platné pre dokazovanie, vrátane požiadavky, aby sa druhá strana sporu mohla vyjadriť k obsahu listín, ovplyvňujúcich úsudok súdu o splnení predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 13. decembra 2012, sp. zn. 5 Obdo 33/2012)

32. Konštantná judikatúra súdov zakotvuje, že subjekt domáhajúci sa vydania predbežného opatrenia musí osvedčiť dôvody na jeho vydanie, t.j. potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo obavu o ohrozenie budúceho výkonu súdneho rozhodnutia, dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. novembra 2012, sp. zn. 6 M Cdo 5/2012)

33. Neodkladné opatrenie umožňuje rýchle a efektívne riešenie takej situácie, keď je potrebný okamžitý zásah súdu v záujme rýchlej a účinnej ochrany práv a oprávnených záujmov fyzických a právnických osôb. Plní zaistovaciu funkciu, jeho cieľom je zabezpečiť efektívnosť konania, prípadne vytvoriť pokojný stav, aby sa žalobca v 1.rade mohol nerušene domáhať svojho práva. Má preto opodstatnenie tam, kde v konkrétnom prípade je odôvodnená obava, že jeho nenariadením by sa podstatne zhoršila právna pozícia žalobcu v danom právnom vzťahu. Navrhované obmedzenie pritom musí byť primerané zabezpečovanému nároku a musí mať korešpondovať s právnym vzťahom, ktorý bude predmetom konania vo veci samej.

34. Žalobcovia návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia žiadajú, aby súd uložil žalovaným zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve žalobcu v 1.rade.

35. Súd pri nariaďovaní neodkladného opatrenia musí vziať zreteľ na fakty, propocionality následku a príčiny jeho vzniku. Ďalej je potrebné zvažovať pozitívne a negatívne argumenty v kolízií stojacich záujmov za súčasnej minimalizácie zásahov do základných práv strán sporu.

36. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd v celkovom kontexte požadovanej procesnej ochrany, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), či uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), či navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, či právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), či sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 CSP).

37. Pomery, ktoré majú byť neodkladným opatrením upravené, musia mať vždy povahu právnych vzťahov. Regulácia faktických pomerov je z povahy veci vylúčená. Súčasne je nevyhnutné zohľadniť, že neodkladným opatrením nemožno upraviť pomery spätne. Právne účinky uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia smerujú vždy do budúcnosti.

38. Oboznámením sa skutkovými tvrdeniami obsiahnutými v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uvedených žalobcami, k nemu priloženými listinnými dôkazmi, dospel súd k záveru, že návrh žalobcu v 1.rade na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalovaným je dôvodný. Účelom neodkladného opatrenia je dosiahnutie predbežných účinkov v prípade, ak nie je zrejmé, kedy bude sporný vzťah strán sporu vyriešený konečným rozhodnutím súdu a vyvstáva potreba dočasnej úpravy pomerov strán.

39. Z doposiaľ predložených listinných dôkazov je dostatočne osvedčené, že žalovaný v 1.rade pristúpil k výkonu záložného práva predajom nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu v 1.rade dobrovoľnou dražbou, ako je to zrejmé aj z Oznámenia o dobrovoľnej dražbe Zn. DD HP019/21 zo dňa 30.04.2024 a z oznámia o začatí výkonu záložného práva z 24.05.2021. Dôvodom je uspokojenie pohľadávky žalovaného v 1.rade, ktorú má vo vzťahu k žalobcovi v 1.rade zo zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie „Flexihypotéka účelová“ reg.č. 001/255162/16-001/000 zo dňa 05.05.2016. Z pripojenej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/255162/16-001/000 uzavretej medzi žalovaným v 1.rade ako záložným veriteľom a žalobcom v 1.rade ako dlžníkom je zrejmé, že sa zriadilo záložné právo v prospech záložného veriteľa na nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX, k.ú. C..

40. Súd vychádzal z toho, že žalobca v 1.rade ako fyzická osoba, osvedčila predbežne existenciu bezprostredne hroziacej ujmy. Súd má za to, že je dôvodné, aby boli dočasne upravené pomery strán sporu a tým sa predišlo hroziacej ujme v majetkovej sfére žalobcu v 1.rade, pričom strata obydľia môže jednoznačne existenčne žalobcu v 1.rade ohroziť.

41. Podľa názoru súdu vzhľadom na bezprostrednosť hrozby a tým súvisiacu naliehavosť poskytnutia ochrany, sa výber procesného prostriedku žalobcu v 1.rade, čiže návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, javí pre súd ako pochopiteľný a v danej situácii ako jediný účinný prostriedok ich ochrany.

42. Nariadený rozsah neodkladného opatrenia je podľa názoru súdu primeraný, jeho nariadením nevznikne žalovaným ujma, pretože súčasný právny vzťah k predmetným nehnuteľnostiam sa žiadnym spôsobom nezmení. Súd navyše konštatuje, že pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neprináleží súdu posudzovať, do akej miery môže byť strana v konaní vo veci samej úspešná, pretože nariadenie neodkladného opatrenia má mať za cieľ, aby do vyriešenia sporu vo veci samej, sa žalovaní zdržali práva realizácie výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby.

43. V prípade ďalšej dispozície s nehnuteľnosťami, ktoré majú byť predmetom dražby by došlo k neprimeranému zásahu do práva na obydľie žalobcu v 1.rade. Týmto konaním by bol porušený aj čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Súdy v judikátoch potvrdili, že akýkoľvek zásah do obydľia je potrebné posudzovať veľmi citlivo a zužujúco s tým, že dotknutá osoba má mať za každých okolností možnosť dovolať sa ochrany na nezávislom a nestrannom súde (rozhodnutie Ústavného súdu SR I. ÚS 13/2000 v spojení s rozhodnutím Európskeho súdu pre ľudské práva Stanková vs. Slovenská republika a v rozhodnutí Paulic v. Chorvátsko). Zásah do vlastníckeho práva žalobcu v 1.rade a práva na obydľie prostredníctvom dobrovoľnej dražby nemôže byť vykonaný spôsobom, ktorý by nepodliehal súdnej kontrole, nakoľko dôsledkom tohto zásahu by bolo, že žalobca v 1.rade príde o bývanie.

44. Inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl.20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydľie podľa čl. 19 v spojení čl.20 ústavy (ako je tomu aj v prejednávanej veci), a to bez akejkoľvek ingerencie súdnej moci.

45. Záložca je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti, výške a platnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu „exekučného titulu,“ s priamym dosahom na ústavné práva záložcu.

46. Je zrejmé, že vymáhaná pohľadávka nebola právoplatne judikovaná a preto je aj podľa názoru súdu dôvodné a primerané neodkladným opatrením upraviť pomery strán sporu do vyriešenia otázky nastolenej žalobcom v 1.rade vo veci samej a obsahom sa dotýkajúcej platnosti dražby respektíve dôvodov neplatnosti dražby vymedzených v zákone o dobrovoľných dražbách (platnosť zmluvy

o vykonaní dražby podľa § 16 ods. 10 tohto zákona, otázka ocenenia predmetu dražby, prípadne iné porušenia ustanovení tohto zákona).

47. Vzniká tak nutnosť dočasne usporiadať pomery strán sporu tým, že súd poskytne ochranu ohrozeným ústavným právam žalobcu v 1.rade a zakáže žalovaným vykonávať úkony smerujúce k realizácii dražby predajom nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu v 1.rade.

48. Intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere ku samotnej zabezpečovanej povinnosti. V danom prípade je dôležitým prvkom záväzkového vzťahu, že žalobcovo právo na obydlie je ohrozené tým, že žalovaný v 1.rade ako veriteľ chce prostredníctvom dobrovoľnej dražby, bez ingerencie súdu, vymôcť pohľadávku, ktorú má voči žalobcovi v 1.rade. V takomto prípade musí aj súd postupovať mimoriadne obozretne, v snahe predísť najmä neprimeranému či dokonca nezvratnému zásahu do práva žalobcu v 1.rade na obydlie. Výkon záložného práva tak musí byť jednoznačne v súlade s princípom proporcionality a je potrebné posúdiť všetky aspekty daného vzťahu medzi stranami sporu, vrátane prípadných iných možností a menej invazívnych spôsobov veriteľa vymôcť svoju pohľadávku. Uvedené však nemôže byť predmetom posúdenia v rámci rozhodovania o neodkladnom opatrení, ale bude predmetom prieskumu až v konaní o veci samej.

49. Keďže vydanie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu. Postačuje, aby boli tvrdenia žalobcu v 1.rade aspoň spoľahlivo osvedčené do tej miery, že možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti a hodnovernosti. Pri nariadovaní neodkladného opatrenia totiž prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. Súd mal za to, že v danom prípade žalobca v 1.rade osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu, nakoľko nariadením neodkladného opatrenia žalobcovi v 1.rade nevznikne neprimeraná výhoda. Naopak v prípade nenariadenia neodkladného opatrenia by uvedené na strane žalobcu v 1.rade mohlo viesť až k strate bývania, a potenciálne aj žalobcu v 1.rade existenčne ohroziť.

50. Nariadením neodkladného opatrenia nedôjde k neprimeranému zásahu do právnych vzťahov medzi stranami, pretože následky plynúce z neodkladného opatrenia pre žalovanú ako podnikateľský subjekt, bankovú inštitúciu so značným finančným zázemím budú zanedbateľné v porovnaní s reálnou hrozbou straty bývania pre žalobkyňu. Samotná strata bývania je jedným z najvýznamnejších zásahov do práva na rešpektovanie obydlia a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takého opatrenia na súdne preskúmanie (rozsudok ESLP č. 19003/04 a č. 27183/04).

51. V dôsledku vykonania dobrovoľnej dražby zo strany žalovaných by mohlo dôjsť k nezvratnému zásahu do vlastníckych práv žalobcu v 1.rade k nehnuteľnostiam, a preto žalobca v 1.rade osvedčil existenciu nebezpečenstva spočívajúceho v hrozbe novej straty vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, slúžiacim ako jeho obydlie. V súčasnosti je na deň 11.06.2024 určený termín dražby, čo potvrdzuje v čase vydania rozhodnutia trvajúcu existenciu kvalifikovanej hrozby vzniku ujmy. Je pravdou, že otázky nastolené žalobcom v 1.rade v rámci žaloby o veci samej môžu byť predmetom žaloby o neplatnosť dražby ( § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách), judikatúra nevylučuje nariadiť neodkladné opatrenie ešte pred samotným konaním dražby (porovnaj napríklad uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 8CoCsp/4/2020 z 11.2.2020, v konaní o určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom).

52. V súvislosti s procesnými osobitosťami ohľadne žalôb, vrátane ich nuáns, podávaných ešte pred realizáciou samotnej dobrovoľnej dražby, súd poukazuje napríklad na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 3Cdo/401/2014 z 28.6.2016, kde v rámci konania súd odobril aj postup žalobcov, ktorí v rámci konania menili petiu žaloby pôvodne podanej z dôvodu podhodnotenia znaleckého posudku (pred realizáciou dražby) a neskôr zmenenej na žalobu o určenie neplatnosti dražby.

53. V danej veci boli splnené všetky predpoklady na nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia podaného žalobcom v 1.rade. Žalobca v 1.rade totiž dostatočne spoľahlivo, okrem naliehavosti potreby dočasnej úpravy pomerov vyplývajúcej aj z určenia termínu dražby na deň 11.06.2024, osvedčil také rozhodujúce skutočnosti, ktoré umožňujú prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému žiada

poskytnúť ochranu neodkladným opatrením, keď v prípade úspechu v konaní vo veci samej zostane vlastníkom nehnuteľností, ktorých predaj na dobrovoľnej dražbe hrozí z dôvodu výkonu záložného práva žalovanými. Je tak daná naliehavá potreba nevyhnutnej úpravy pomerov v záujme efektívneho zabezpečenia ochrany práv žalobcu v 1.rade.

54. Súd poukazuje na to, že žalovaný v 1.rade ako veriteľ v dôsledku nariadenia neodkladného opatrenia nestratí žiadne práva záložného veriteľa (ani úverového veriteľa), tieto iba istý čas, do ustálenia obsahu jeho hmotnoprávneho vzťahu so žalobcom v 1.rade súdom, nebude môcť vykonávať, pričom ak sa v konaní vo veci samej ukážu tvrdenia žalobcu v 1.rade ako neopodstatnené, nič mu nebude brániť pokračovať vo výkone záložného práva za rovnakých podmienok, ako pred nariadením neodkladného opatrenia. V dôsledku dočasného pozastavenia realizácie výkonu záložného práva tak žalovaným objektívne nemôže vzniknúť žiadna závažnejšia ujma.

55. Napriek uvedenému v tejto súvislosti súdu poukazuje aj na ust. § 340 ods. 1 CSP, z ktorého vyplýva, že žalobca v 1.rade bude povinný nahradiť škodu a inú ujmu tomu, komu neodkladným opatrením vznikli, ak by 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.

56. Vzhľadom na uvedené skutočnosti preto súd návrhu žalobcu v 1.rade na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel v celom rozsahu v zmysle podaného návrhu. Zároveň uložil žalobcovi v 1.rade podať žalobu vo veci samej .

57. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

58. V zmysle § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

59. Podľa ust. § 255 ods. 2 CSP § 255 ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

60. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia bol žalobca v 1.rade úspešná a preto má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté v samostatnom uznesení v lehote 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

61. Súd zároveň návrh na vydanie neodkladného opatrenia u žalobcov v 2. až 4.rade zamietol, nakoľko bolo preukázané, že žalobcovia v 2. až 4.rade nemajú žiaden vlastnícky vzťah k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dražby a ani k druhej strane sporu, k žalovaným. So žalovanými nemajú uzatvorenú žiadnu zmluvu, a teda u nich nie je naplnený jeden predpoklad pre vydanie neodkladného opatrenia z viacerých a to osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami. To, že sa v uvedenej nehnuteľnosti nachádzajú a bývajú, nemení fakt, že nemajú aktívnu legitimáciu. Bývajú tam z rozhodnutia vlastníka, žalobcu v 1.rade, nie na základe nejakej zmluvy, prípadne iného právneho vzťahu so žalovanými.

62. Skutočnosť, že so žalobcom v 1. rade bývajú v uvedenej nehnuteľnosti iné osoby, maloleté deti bolo súdom zohľadnené pri vydaní neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalobcovi v 1. rade.

63. Pokiaľ ide o žalobcu v 2. až v 4.rade u ktorých súd návrh na vydanie neodkladného opatrenia zamietol, súd žalovaným vo vzťahu k žalobcom v 2. až 4. rade náhradu trov konania nepriznal, pretože im žiadne trovy nevznikli.

#### **Poučenie:**

2 11Csp/40/2024

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Vranov nad Topľou, písomne, v príslušnom počte vyhotovení.

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).

Toto neodkladné opatrenie je vykonateľné dorúčením.