

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 25Co/18/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8724200437
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 06. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marian Hoffmann, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8724200437.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mariana Hoffmanna, PhD. a členov senátu JUDr. Jany Burešovej a JUDr. Eduarda Valenčina, v spore navrhovateľa: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, D. E., právne zast.: Advokátska kancelária PIATNIK, s.r.o., so sídlom: Vysoká 425/71, 054 01 Levoča, IČO: 54 915 627, proti odporcom: 1/ Prvá stavebná sporiteľňa a.s., so sídlom: Bajkalská 30, Bratislava 829 48, IČO: 31 335 004, 2/ LIQID s.r.o., so sídlom: Kalvínske námestie 126/2, 934 01 Levice, IČO: 54 327 504, v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, o odvolaní navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Poprad č.k. 19C/6/2024-149 zo dňa 19.02.2024, takto jednohlasne

rozhodol:

Zrušuje uznesenie a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Poprad (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým uznesením rozhodol tak, že

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

II. Odporcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia n e p r i z n á v a.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia súd prvej inštancie poukázal na to, že na účely rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, sa oboznámil s návrhom navrhovateľa a jeho prílohami, vyjadrením odporcu 2/ a ďalším podaním navrhovateľa zo dňa 19.02.2024, pričom zistil, že z LV č. XXX pre k.ú. D. E. svedčí spoluvlastnícke právo k nehnuteľnosti navrhovateľovi v 1. Odporca 1/ má voči navrhovateľovi judikovanú pohľadávku, ktoré je zároveň zabezpečená záložným právom a to v štádiu výkonu prostredníctvom dobrovoľnej dražby dražobníkom - odporcom 2/.

3. Navrhovateľ svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia opiera o skutočnosť, že pri určení ceny nehnuteľnosti (LV č. XXX pre k.ú. D. E.) bola F. G. určená hodnota 359.000,- eur, následne F. H. určená hodnota 152.000,- eur, a napokon Ing. Posypankom hodnota 160.000,- eur, čo predstavuje disproporčný rozdiel, preto má navrhovateľ zato, že je na mieste nariadiť neodkladné opatrenie, ktorým súd zakáže vykonanie dobrovoľnej dražby nariadenej na deň 20.02.2024 a to po dobu dvanástich mesiacov odo dňa „doručenia uznesenia“. Navrhovateľ má zato, že vykonaním dobrovoľnej dražby mu vznikne škoda vo výške 199.000,- eur, pretože nehnuteľnosť nebude predaná za jej reálnu cenu. Zároveň sa navrhovateľ domnieva, že v lehote 12 mesiacov uskutoční predaj nehnuteľností, pričom počas tohto obdobia odporcom nevznikne ujma.

4. Súd prvej inštancie ďalej z vlastnej činnosti zistil, že na tomto súde bolo/je vedených niekoľko súdnych konaní týkajúcich sa predmetnej nehnuteľnosti (18C/11/2017, 13C/6/2017, 12Csp/52/2019).

5. Podľa § 12 ods. 1-5 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy. Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

6. Z uvedeného vyplýva, že zákon o dobrovoľných dražbách v § 12 upravuje postup pri ohodnotení predmetu dražby a taktiež postup v prípade, že dotknutá osoba nesúhlasí s ocenením predmetu dražby. Z obsahu návrhu na neodkladné opatrenie vyplýva, že navrhovateľ dal na cenu nehnuteľnosti vypracovať svoj vlastný posudok zo dňa 28.08.2023 F. G.. Po vyhotovení znaleckého posudku F. H. dňa 06.10.2023 pre vysoký rozdiel v hodnote nehnuteľnosti žiadal o vyhotovenie revízneho znaleckého posudku, ktorý vypracoval dňa 20.12.2023 F. I.. Súd prvej inštancie vychádzal z názoru, že všeobecná hodnota zálohu stanovená znaleckým posudkom je vždy len znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorá by mala byť dosiahnutá na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pričom sa nejedná o trhovú hodnotu zálohu, pretože skutočnú trhovú hodnotu zálohu je možné zistiť len prostredníctvom voľnej súťaže a trhu, kedy dôjde k stretu ponuky a dopytu a vygenerovaniu trhovej ceny. Pre účely rozhodovania o neodkladnom opatrení je možné uzavrieť, že dražobník dodržal postup stanovený zákonom pre určenie hodnoty nehnuteľnosti a zabezpečil znalecký posudok ďalšieho (revízneho) znalca. Zákon vo vzťahu k navrhovateľovi dražby nepridáva žiadnu ďalšiu povinnosť v podobe preskúmania ohodnotenia predmetu dražby. K uvedenému je možné len navyše dodať, že pokiaľ znalec zavinene poruší svoje povinnosti pri vypracovaní znaleckého posudku, nesie zodpovednosť za vzniknutú škodu.

7. Ako už súd prvej inštancie vo svojom predchádzajúcom rozhodnutí konštatoval (sp. zn. 18C/11/2017, bod. 23), nie je v právomoci súdu určovať hodnotu predmetu dražby. Hodnota predmetu dražby bola určená dvoma znaleckými posudkami na 152.000,- eur a 160.000,- eur, jedným na 359.000,- eur. Z návrhu nevyplýva, čo viedlo navrhovateľa k záveru, že reálnou hodnotou nehnuteľnosti je suma 359.000,- eur, napriek tomu z uvedeného rozdielu určil výšku hrozacej škody. Odporca 2/ vyhovel žiadosti o vypracovanie nového (revízneho) znaleckého posudku, pričom zákon neukladá povinnosť ohodnocovať nehnuteľnosť ďalej opakovane, resp. vždy na žiadosť vlastníka predmetu dražby. Súd má však zato, že práve verejná dražba je miestom voľnej súťaže, kde sa v danom čase stretnú ponuky všetkých záujemcov o záloh a výsledkom bude určenie trhovej ceny, t. j. najvyššej ceny, za ktorú je záloh v čase jej konania možné predať. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom predstavuje orientačnú hodnotu pre stanovenie najnižšieho podania, pričom cena dosiahnutá dražbou nie je priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Najlepším indikátorom skutočnej trhovej ceny je práve samotná dražba. Súd má v danom prípade zato, že oznámenie o vykonaní dobrovoľnej dražby predajom založených nehnuteľností z dôvodu nesplácania poskytnutého úveru, a skutočnosť, že žalobca nesúhlasí s ocenením založených nehnuteľností, neodôvodňuje naliehavosť a nevyhnutnosť potreby dočasnej úpravy vzťahov medzi účastníkmi konania.

8. Z predložených listinných dôkazov nemožno konštatovať, že práve znaleckým posudkom predloženým navrhovateľom by malo byť ohodnotenie stanovené správne, a že tento znalecký posudok by mal byť podkladom na vykonanie dobrovoľnej dražby.

9. Súd prvej inštancie pristúpil k zamietnutiu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia primárne z dôvodu, že mal zato, že v časti ohodnocovania nehnuteľnosti odporcovia postupovali v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách (bod 19. a 20. uzn.), a preto má zato, že nie je daná osvedčenosť nároku navrhovateľa. Pre účely úpravy pomerov strán sporu neodkladným opatrením je tiež nevyhnutné osvedčiť naliehavosť dočasnej úpravy pomerov osvedčením bezprostredne hroziacej ujmy na právach strany sporu, a to tvrdením a následným osvedčením konkrétnych okolností odôvodňujúcich opodstatnenosť uvedenej úpravy. Navrhovateľ však v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia také okolnosti, ktoré by mohli viesť k záveru o nebezpečenstve bezprostredne hroziacej ujmy na jeho právach, neuviedol. Súd prvej inštancie mal za osvedčenú práve skutočnosť, že odporca 1/ a 2/ pristúpili k výkonu záložného práva a to podľa § 151 j) ods. 1 OZ a podľa uzatvorenej záložnej zmluvy, t.j. navrhovateľ vie a aj v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vedel, že k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby môže v prípade neplnenia záväzkov dôjsť.

10. Súd prvej inštancie mal v tomto prípade zato, že v čase rozhodovania súdu neexistuje naliehavosť a potreba neodkladnej úpravy právnych pomerov medzi stranami tohto sporu formou neodkladného opatrenia, preto návrh zamietol.

11. Súd prvej inštancie o nároku na náhradu trov konania rozhodol tak, že nárok na náhradu trov konania odporcom nepriznal, nakoľko odporcovi 1/ v súvislosti s týmto konaním žiadne trovy nemohli vzniknúť a odporca 2/ si vo vyjadrení trovy konania neuplatnil.

12. Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolanie navrhovateľ, a to proti I., aj II. výroku uznesenia, pričom ako odvolacie dôvody uvádzal naplnenie dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f), g) a h) Civilného sporového poriadku.

13. Odvolateľ k ohodnoteniu predmetu dražby uviedol, že právny názor súdu prvej inštancie je nesprávny. Samotný fakt, že podľa znaleckého posudku, ktorý vypracovala znalkyňa F. A. G. (taktiež odborne spôsobilá osoba), je všeobecná hodnota nehnuteľností (v porovnaní so znaleckými posudkami obstaranými žalovaným v 1. rade) stanovená viac ako dvojnásobne, musela vzbudzovať u žalovaného v 1. rade dôvodné pochybnosti o správnosti určenia hodnoty nehnuteľností zo strany znalcov, ktorých obstaral.

14. Poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pod sp.zn. 6Cdo/89/2017 zo dňa 22.06.2017.

15. Z vyššie cit. judikátu vyplýva, že aj napriek zodpovednosti znalca za vyhotovenie jeho znaleckého posudku dražobník nemôže pri obstarávaní ohodnotenia pristupovať formalisticky a alibisticky, odvolávajúc sa na ohodnotenie predmetu dražby ním obstaranými znalcami, pokiaľ iná odborne spôsobilá osoba určí hodnotu nehnuteľnosti výrazne vyššie, ako je určenie ceny v znaleckých posudkoch, ktoré zabezpečil. V danom prípade rozdiel v cene predstavoval viac ako 100 %, čo je príliš veľká disproporcia na to, aby mohla byť zo strany dražobníka ignorovaná. Keďže zákon o dobrovoľných dražbách počítá s možnosťou, že v znaleckom ohodnotení môžu existovať rozdiely, v ustanovení § 12 ods. 6 ZOD ukladá dražobníkovi, aby na účely ohodnotenia predmetu dražby použil znalecký posudok, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby. Pokiaľ teda existuje znalecký posudok určujúci výrazne vyššiu cenu nehnuteľností, žalovaný musí postupovať s odbornou starostlivosťou a zvážiť, či nie je namieste opätovné obstaranie znaleckého posudku, ktorý bez akýchkoľvek pochybností určí všeobecnú hodnotu nehnuteľností čo najbližšie k ich trhovej hodnote.

16. Podľa odvolateľa preto z predložených listinných dôkazov nemožno konštatovať, že práve znaleckým posudkom predloženým navrhovateľom by malo byť ohodnotenie stanovené správne, a že tento znalecký posudok by mal byť podkladom na vykonanie dobrovoľnej dražby.

17. K naliehavej potrebe pre vydanie neodkladného opatrenia odvolateľ uviedol, že rovnako sa nestotožňuje s názorom súdu prvej inštancie. Potreba bezodkladnej úpravy práv je odôvodnená hrozbou, že dôjde k trvalej zmene vlastníka predmetných nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva, pričom hrozba zmeny vlastníka vyplýva z bezprostrednej hrozby dražby predmetných nehnuteľností. Táto hrozba nepominula tým, že dňa 20.02.2024 nedošlo k vydraženiu predmetu dražby, nakoľko je dôvodné

očakávať, že v dohľadnej dobe bude žalovaným v 1. rade určený nový termín opakovanej dražby (v poradí 2. kolo).

18. K osvedčeniu nároku navrhovateľa uviedol odvolateľ, že v rámci konania navrhovateľ mal za to, že svoj nárok nielen osvedčil, t.j. preukázal skutočnosti, z ktorých sa javí jeho nárok ako pravdepodobný, ale dokonca ich aj preukázal predložením znaleckého posudku, ktorý zásadným spôsobom spochybňuje správnosť určenia ceny predmetu dražby zo strany žalovaného v 1. rade. Navrhovateľovi v tejto súvislosti nie je zrejmé, aký iný dôkaz (väčšej dôkaznej sily) by mal byť súdu pre účely osvedčenia nároku žalobcu predložený. Navrhovateľ v konaní osvedčil jeho vecnú legitimitáciu na podanie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a ako aj potrebu bezodkladnej úpravy pomerov. Z listín predložených navrhovateľom k jeho návrhu je zrejmé, že navrhovateľ sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha, aby žalovaným v 1./ a 2./ rade bola uložená povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva podľa záložnej zmluvy. Výkonom záložného práva by došlo k neprimeranému zásahu do práva na spravodlivý priebeh konania pred realizáciou dražby a k zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život žalobcov v 1./ a 2./ rade a k porušeniu čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, čím je podľa názoru žalobcu dostatočne odôvodnená potreba dočasnej úpravy pomerov.

19. Navrhovateľ mal za to, že neodkladné opatrenie je primerané a nezasiahne do práv iných strán sporu nad nevyhnutnú mieru. Navrhol, aby odvolací súd podľa ust. § 388 CSP uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrhu na vydanie neodkladného vyhovie v celom rozsahu, navrhovateľovi prizná nárok na náhradu trov konania.

20. K podanému odvolaniu sa listom zo dňa 14.05.2024 vyjadril odporca v 2/ rade dražobná spoločnosť LIQID s.r.o., ktorý k podanému odvolaniu uviedol, že na vydanie neodkladného opatrenia nie sú naplnené predpoklady. To, že existuje rozdiel v stanovenej všeobecnej hodnote dražených nehnuteľností neosvedčuje existenciu domnelého podhodnotenia dražených nehnuteľností. Navrhovateľ má k dispozícii jeden znalecký posudok, ktorý určuje vyššiu hodnotu a dražobník má k dispozícii dva znalecké posudky vypracované dvomi znalcami nezávisle od seba, ktoré určujú predpokladanú reálnu hodnotu. Samotný rozdiel vo všeobecnej hodnote nezakladá dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia. Ak by mal súd vydať neodkladné opatrenie, je potrebné aby zdôvodnil, prečo považuje znalecký posudok jedného znalca predložený navrhovateľom za správny a dva znalecké posudky, vypracované dvomi znalcami nezávisle od seba, objednané odporcom 2/ za nesprávne. Tak navrhovateľ ako aj odporca zadali ohodnotenie nehnuteľností u nezávislého znalca, ktorý vykonal znalecký úkon nestranne a nezaujatú. Samotný rozdiel preukazuje len to, že 3 znalci majú na všeobecnú hodnotu dražených nehnuteľností iný odborný názor, pričom názory dvoch znalcov určených dražobníkom sú vzájomne bližšie ako názor znalkyne navrhovateľa. Odporcovia nijakým spôsobom nezdôvodnili súdu, prečo by mal byť znalecký posudok vypracovaný Ing. árch. G. správny a znalecké posudky vypracované F. H. a F. I. nesprávne. Jedinou osvedčenou skutočnosťou je, že znalecké posudky F. H. a F. I. majú medzi sebou menšiu odchýlku ako znalecký posudok vypracovaný Ing. árch. G.. Z uvedeného dôvodu je preto pravdepodobnejšie, že skutočná hodnota dražených nehnuteľností bude bližšie všeobecným hodnotám stanoveným znaleckými posudkami F. H. a F. I.. Tento záver potvrdil aj výsledok zmarenej opakovanej dražby, na ktorej sa nehnuteľnosti vydražili za sumu 130 000,- €.

21. K rozdielom v cenách uviedol, že z povahy veci nemožno cenu zastavaného pozemku porovnávať s ponukou ceny nezastavaných stavebných pozemkov. K rozdielom o všeobecnej hodnote rodinného domu sa nevie odporca odborne a kvalifikovane vyjadriť, avšak možno vylúčiť akýkoľvek zámer stavbu rodinného domu podhodnotiť. Bez ohľadu na to, aká cena bola určená znaleckým posudkom, jedná sa len o predpokladanú cenu, ktorá je na dražbe použitá ako cena ponuková. Ak má mať predmet dražby skutočnú trhovú cenu, ako uvádza navrhovateľ v odvolaní, tak táto sa litáciou na dražbe navýši v dôsledku konkurencie ponúk jednotlivých účastníkov dražby. V tomto smere poukázal na staršiu judikatúru Najvyššieho súdu SR, ako aj staršiu rozhodovaciu činnosť krajských súdov v rámci Slovenskej republiky. Poukázal na predchádzajúce rozhodnutie Krajského súdu Prešov v uznesení č.k. 6Co/14/2024-236 zo dňa 16.04.2024, v skutkovo a právne obdobnej veci medzi rovnakými sporovými stranami a s týmto rozhodnutím polemizoval. Podľa odporcu v 2/ rade rozdiel vo všeobecnej hodnote určenej jednotlivými znaleckými posudkami nezakladal dôvod na absolútne popretie práv veriteľa a dražobníka a s tým spojené opakované a krajne neudržateľné nariadenie neodkladného opatrenia.

Rovnako nie je prítomná ani žalobcami tvrdená hrozba, že dôjde k sťaženiu výkonu budúceho súdneho rozhodnutia. V konaní nebol žalobcami akokoľvek osvedčený zámer predat' nehnuteľnosť a vyrovnat' z výťažku z predaja dlhy. Navrhovateľ tak ani v menej prísnom režime vydania neodkladného opatrenia neosvedčil uvedený zámer. Tento zámer je navyše ťažko uskutočniteľný. Poukázal na skutočnosť, že navrhovateľ nespláca úver od roku 2016. Ďalej poukázal na judikovanú pohľadávku, ktorá bola priznaná rozsudkom Okresného súdu Poprad č.k. 12Csp/52/2019, kde bolo umožnené navrhovateľovi splácať pohľadávku v mesačných splátkach, pričom navrhovateľ nezaplátil ani jednu splátku.

22. Ďalej poukázal na skutočnosť, že výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby nie je neoprávnené zasiahnutie do ľudských práv navrhovateľa na ochranu obydľia a majetku, pretože aj po vykonaní dražby nie je možná svojpomoc, ale bude musieť nasledovať súdne konanie o prípadné vypratanie z vydraženej nehnuteľnosti. Bezprostredne teda neprichádza do zásahu do práva na obydľie. Ďalej poukázal na judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva v obdobných veciach. Podľa odvolateľa vykonanie dražby je v tomto prípade primeraným prostriedkom, ako aj prostriedkom ultima ratio. Navrhovateľ nezaplátil ani jednu splátku a súdnu ochranu zneužíva osem rokov len s cieľom oddialiť nepriaznivé následky svojho protiprávneho konania. Výška pohľadávky k predpokladanej hodnote nehnuteľnosti rovnako nepredstavuje prekážku, a to jednak z dôvodu, že nie je zanedbateľnej hodnoty, ako aj z dôvodu, že na nehnuteľnosti viaznu ťarchy zabezpečujúce pohľadávky iných veriteľov, ktoré potenciálne presahujú hodnotu nehnuteľnosti – exekučné a daňové záložné práva. Navrhovateľ iný majetok ako dražené nehnuteľnosti nemá. Predaj nehnuteľnosti navrhovateľa je preto podľa odvolateľa proporcionálne, aj v porovnaní s výkonom záložného práva v režime Exekučného poriadku, nakoľko ani Exekučný poriadok popri iných spôsoboch vykonania exekúcie nevyklučuje predaj nehnuteľného majetku povinného exekútorom. Predaj nehnuteľností v dražbe je v porovnaní s exekúciou výhodnejší aj pre navrhovateľov. Vzhľadom na uvedené odporca v 2/ rade navrhoval, aby odvolací súd odvolanie navrhovateľa zamietol a priznal odporcovi v 2/ rade úplnú náhradu trov konania.

23. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP) oprávnenými osobami (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 357 písm. d) CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľa je dôvodné.

24. Neodkladné opatrenie sa podieľa na realizácii ústavne zaručeného práva na súdnu a inú právnu ochranu podľa čl. 36 Listiny základných práv a slobôd a podľa čl. 46 a nasl. Ústavy SR. Právo na súdnu ochranu by nebolo komplexné, ak by chýbala možnosť zákonom ustanoveným postupom domáhať sa svojho práva na nestrannom a nezávislom súde v prípadoch, v ktorých je toto právo ohrozené v časovej a vecnej súvislosti vylučujúcej jeho ochranu inak než neodkladným, urgentným zásahom súdu. V takýchto prípadoch súd rozhoduje na základe osvedčenia tvrdených skutočností. Osvedčenie tvrdených skutočností (osvedčenie nároku) znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje len najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Výsledok takéhoto postupu je to, že osvedčované skutočnosti sa zo zreteľom na všetky okolnosti prípadu javia ako vysoko pravdepodobné. V tomto prípade platí, že je výlučne vecou navrhovateľa neodkladného opatrenia, aby svoje tvrdenia o osvedčení nároku, pre ktorý žiada dočasnú ochranu, podložil dostatočnými dôkazmi, z ktorých súd vyvodí záver o prípustnosti a opodstatnenosti takéhoto návrhu. Tu nie je na mieste, aby sa vykonávalo rozsiahle dokazovanie, prípadne aby súd vyvinul procesné úsilie na doplnenie dokazovania. Taktiež nemožno prehliadnuť, že neodkladné opatrenie súd nariadi len v prípade potreby dočasne upraviť pomery strán alebo v prípade, ak by bola daná obava, že by exekúcia bola ohrozená.

25. Pri nariadení neodkladného opatrenia musia byť vzaté na zreteľ fakticita javu, proporcionality následku a príčina jeho vzniku. Ďalej je potrebné zvažovať pozitívne a negatívne argumenty v kolízii stojacich záujmov za súčasnej minimalizácie zásahov do základných práv strán konania. Neodkladným opatrením nemôže dôjsť k nevyváženému zásahu do vzťahov strán alebo tretích osôb (nález ÚS ČR sp. zn. IV. ÚS 89/02).

26. Ústavný súd Slovenskej republiky už v náleze č. k. II. ÚS 866/2014-42 z 20. augusta 2015 judikoval, že v konaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia príslušný súd v zásade nevykonáva dokazovanie, vychádza len z tzv. osvedčených skutočností, t.j. skutočností, ktoré vyplývajú

z podložených tvrdení účastníkov konania, prípadne zo skutočností, ktoré možno osvedčiť z dôkazov, ktoré účastníci predložili v príslušnom štádiu konania o veci samej. Z odôvodnenia rozhodnutia o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia musí byť zrejmé, aký bol skutkový základ jeho rozhodnutia, t. j. súhrn relevantných osvedčených skutočností a jeho záver týkajúci sa splnenia zákonných podmienok na nariadenie predbežného opatrenia. Z povahy veci vyplýva, že pôjde o primeranú aplikáciu § 157 ods. 2 OSP (v súčasnosti CSP, pozn. odvolacieho súdu) týkajúcu sa náležitosti odôvodnenia rozhodnutia, pretože napr. nevyhnutne budú absentovať úvahy o relevantných skutkových okolnostiach a dôkazoch, ktoré ich preukazujú, úvahy o hodnotení dôkazov a dôvody, prečo súd nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy. Rozhodnutie o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia bude takto spravidla stručnejšie, ako rozhodnutie vo veci samej. Napriek tomu je potrebné trvať na tom, aby, hoci kvantitatívne stručnejšie odôvodnenie, malo príslušnú kvalitu, t. j. aby toto odôvodnenie bolo dostatočne individualizované, obsahovalo sumu relevantných osvedčených skutočností a tiež úvah, ktoré umožnia spätne preskúmať záver o tom, či v danom prípade boli splnené zákonné podmienky na nariadenie predbežného opatrenia.

27. Odvolací súd zo spisu zistil, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní o návrhu žalobcu využil možnosť danú mu § 329 ods. 1 veta prvá CSP a o návrhu rozhodol bez nariadenia pojednávania. Odvolací súd v tejto súvislosti uvádza, že takýto zjednodušený procesný postup súdu prvej inštancie kladie zvýšené nároky na objektívnu presvedčivosť rozhodnutia, ktorým súd prvej inštancie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodol.

28. Odvolací súd za najpodstatnejšie považoval to, že v predmetnej veci založil súd prvej inštancie svoje rozhodnutie na skutočnosti, že nebol osvedčený nárok navrhovateľa na vydanie neodkladného opatrenia. S týmto právnym posúdením sa odvolací súd nestotožňuje.

29. V tomto smere poukazuje odvolací súd na svoje skoršie rozhodnutie pod sp.zn. 6Co/14/2024 zo dňa 16.04.2024, v ktorom sa jedná o skutkovo a právne obdobný prípad medzi rovnakými procesnými stranami (v opačnom procesnom postavení), v ktorom odvolací súd uviedol: „V tomto kontexte je potrebné si uvedomiť, že už len samotná existencia dvoch znaleckých posudkov s odlišnou všeobecnou hodnotou predmetu dražby odôvodňuje nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko je tu obava vzniku škody na strane žalobcov 1/ a 2/. V štádiu výkonu dražby, kedy ešte nedošlo k vydraženiu nehnuteľnosti, je návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vhodným právnym nástrojom, ktorý má vlastník nehnuteľnosti k dispozícii, aby nedošlo k predaju jeho majetku, ak má pochybnosti o dodržaní právnych predpisov. Odvolací súd sa v tomto smere nestotožňuje s názorom odvolateľa, že dôvody uvádzané v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia môže súd posudzovať len v konaní o určenie neplatnosti dražby v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., nakoľko uvedenú následnú obranu záložcu možno považovať za obmedzenú a v podstatnej miere sťaženú (k tomu pozri napr. uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS/261/2013 z 30.04.2013), čo by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci (viď. uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 23/2014-18 z 24.09.2014).“

30. Ďalej odvolací súd poukazuje na bod 29. citovaného uznesenia tohto súdu, kde odvolací súd uviedol: „...nemožno v okolnostiach prípadu považovať za postačujúcu argumentáciu žalovanej 1/, že bez ohľadu na to, aká všeobecná hodnota bola určená znaleckým posudkom, jedná sa len o predpokladanú cenu, ktorá je na dražbe použitá ako cena ponuková, ktorá sa licitáciou na dražbe zvýši v dôsledku konkurencie ponúk jednotlivých účastníkov dražby. Cenu na dražbe totiž generujú svojimi podaniami tí, ktorí sa na nej zúčastňujú, pričom títo vychádzajú z najnižšieho podania (§ 20 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z.), na ktoré nadväzujú svojimi podaniami s najnižšími prihodzeniami (§ 20 ods. 7 cit. zák.) až do udelenia príklepu. Podľa odvolacieho súdu možno vychádzať z racionálnej úvahy, že ochota účastníkov dražby dostaviť sa na dražbu, dražiť predmet dražby, teda robiť prihodzenia, a tak postupne zvyšovať podania nevychádza len z odhadnutej ceny dražby, ale hlavne z vyhodnotenia výhodnosti (v najširšom zmysle slova) pomeru medzi odhadnou cenou (a teda najnižším podaním) a reálnou hodnotou predmetu dražbu tak, ako ju subjektívne vníma záujemca oň. Ten však subjektívnu hodnotu predmetu dražby vníma prostredníctvom objektívnych informácií, ktoré má k dispozícii, medzi ktorými dôležitú úlohu hrá aj samotné ohodnotenie predmetu dražby, resp. znalecký posudok vyhotovený na tento účel. Nie každý záujemca má totiž možnosť nechať si spracovať vlastný odborný odhad hodnoty predmetu dražby, keďže nemusí byť ochotný investovať čas a prostriedky do podrobnej a finančne nákladnej obhliadky predmetu dražby, na základe ktorej by sa tento odhad mal vykonať. Práve preto zákon č. 527/2002 Z.z. zveruje prípravu a vykonanie dobrovoľnej dražby do rúk odborne spôsobilej osoby - dražobníka, ktorému okrem iného

zveruje aj povinnosť zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby trhovou cenou (§ 12 cit. zák.). Účelom tohto ohodnotenia je teda na jednej strane vytvoriť podklad pre najnižšie podanie, na druhej strane však aj poskytnúť potenciálnym účastníkom dražby aspoň orientačný údaj o trhovej cene predmetu dražby. Takto určený orientačný údaj je však dôležitým činiteľom pri rozhodovaní sa záujemcov, či sa o predmet dražby zaujímať a zúčastniť sa jeho draženia, prípadne do akej výšky dvíhať podania. Nemožno teda aplikovať zjednodušujúcu úvahu, že čím bude ohodnotenie predmetu dražby nižšie, tým viac bude záujemcov, z dôvodu ktorého potom práva vlastníka - záložcu nemôžu byť dotknuté. Práve naopak, nízke ohodnotenie ceny dražených nehnuteľností môže pre záujemcov naznačovať nízku trhovú atraktivnosť predmetu dražby, a teda, že sa oň „neoplatí“ zaujímať a investovať doň príliš veľa prostriedkov, resp. vôbec. Nízke ohodnotenie predmetu tak môže mať aj odradzujúci účinok na účasť na dražbe a tým (nepriamo) aj na tvorbu ceny dosiahnutej na dražbe, teda najvyššieho podania.“

31. Podľa bodu 31. citovaného uznesenia: „K odvolacej argumentácii žalovanej 1/, že dražba, ktorej vykonaniu sa žalobcovia 1/ a 2/ bránia návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia je primeraným prostriedkom ochrany ich práva, resp. prostriedkom ultima ratio odvolací súd konštatuje, že aj napriek predchádzajúcemu súdnemu preskúmaniu pohľadávky žalovanej 1/ v konaní vedenom pred súdom prvej inštancie pod sp. zn. 12Csp/52/2019 a jej judikovanie vo výške 65 657,90 eur s príslušenstvom, ktorým je úrok z omeškania vo výške 5 % zo sumy 57 138,75 eur od 22.05.2019 do zaplatenia, je v širších okolnostiach prípadu zrejmé, že pre splnenie tejto jednej pohľadávky žalovanej 1/ boli ňou začaté až dva dražobné procesy, ktorých predmetom je nielen dražba označených nehnuteľností, ale aj dražba ďalších nehnuteľností špecifikovaných v odseku 18. tohto uznesenia, ktorých dražba nebola zastavená (tento stav existoval už v čase rozhodovania súdu prvej inštancie a trvá aj v čase rozhodovania odvolacieho súdu), pričom hodnota všetkých týchto nehnuteľností podľa znaleckých posudkov zabezpečených žalovanou 2/ ako dražobníkom predstavuje sumu cca. 275 000,- eur a podľa znaleckých posudkov zabezpečených žalobcami 1/ a 2/ dokonca sumu 617 000,- eur. Takýto zásadný nepomer medzi hodnotou dražených nehnuteľností a výškou pohľadávky (65 657,- eur s prísl.), pre splnenie ktorej boli tieto dražby navrhnuté nesvedčí o tom, že by postup žalovanej 1/ bol v súlade s odbornou starostlivosťou veriteľa, na ktorú je pri spotrebiteľských právnych vzťahoch vždy potrebné prihliadať a súčasne, že by spĺňal podmienky ultima ratio. Potom dočasné uloženie povinnosti žalovaným 1/ a 2/ zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na označené nehnuteľnosti na obdobie odo dňa doručenia napadnutého uznesenia do 02.08.2024 (t.j. na polovicu žalobcami 1/ a 2/ požadovaného obdobia) nezasahuje do výkonu práva žalovanej 1/ tak, že by tým došlo k jej neprimeranému obmedzeniu nad nevyhnutný rozsah a súčasne malo za následok reálne znemožnenie ochrany jej oprávnených záujmov (konkrétne záujmu na zaplatení jej pohľadávky), t.j. že by bolo v rozpore s princípom proporcionality, na ktorú je potrebné v tomto type konania zásadne prihliadať. K naplneniu tohto aspektu odvolací súd poukazuje aj na odsek 28 napadnutého uznesenia.“

32. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti bude preto potrebné, aby súd prvej inštancie prehodnotil svoje rozhodnutie a vyhodnotil vzhľadom na vyššie citovanú judikatúru Ústavného súdu SR, v akom rozsahu vyhovie návrhu navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia a v akom časovom rámci je potrebné návrhu vyhovieť. Súčasne, v prípade nariadenia neodkladného opatrenia sa bude venovať súd prvej inštancie aj dôslednému splneniu povinností podľa § 337 ods. 1 Civilného sporového poriadku a vhodným spôsobom procesné strany poučí o možnosti následnej súdnej ochrany vo veci.

33. V ďalšom konaní bude povinnosťou súdu prvej inštancie opätovne sa vecou zaoberať, vyhodnotiť, či trvajú dôvody na nariadenie neodkladného opatrenia, opätovne preskúmať, či prípadné nariadenie neodkladného opatrenia zodpovedá potrebám strán sporu v rozsahu ako žiadal navrhovateľ.

34. Odvolací súd ďalej uvádza, že nezostalo bez povšimnutia odvolacieho súdu, že súd prvej inštancie zamietol návrh bez toho, aby sa v podstate akýmkoľvek relevantným spôsobom vysporiadal s ust. § 324 ods. 3 Civilného sporového poriadku, kde je stanovená subsidiarita neodkladného opatrenia vo vzťahu k zabezpečovaciemu opatreniu. Bude preto úlohou súdu prvej inštancie vysporiadať sa, či v danej veci je efektívne nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, či nemožno dosiahnuť navrhovateľom sledovaný cieľ a až v prípade negatívnej odpovede na túto otázku bude mať splnené podmienky na prípadné nariadenie neodkladného opatrenia.

35. Preto odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil a vec podľa § 391 CSP vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, v ktorom rozhodne súd prvej inštancie aj o trovách prvoinštančného a odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

36. Súd prvej inštancie po vrátení veci bude vo veci opätovne konať a znovu rozhodne, pričom bude povinný podľa § 391 ods. 2 CSP rešpektovať právne názory odvolacieho súdu a súčasne bude dbať o to, aby nové rozhodnutie bolo presvedčivé, nevykazovalo znaky arbitrárnosti a najmä aby bolo dostatočne individualizované, obsahovalo sumu relevantných osvedčených skutočností a tiež úvah, ktoré umožnia spätne preskúmať správnosť jeho záverov, teda či boli alebo neboli splnené zákonné podmienky na rozhodnutie o návrhu žalobcu. S ohľadom na zistený skutkový stav v čase, keď bude prvoinštančný súd rozhodovať (prípadne aj doplnený oproti pôvodnému), posúdi, či zistený skutkový stav vyžaduje nevyhnutnosť predbežnej úpravy práv a povinností sporových strán. Za daných okolností už nemôže súd prvej inštancie vychádzať zo skutkového stavu, ktorý bol daný v čase vydania zrušeného uznesenia, a teda ešte pred samotným odvolacím konaním.

37. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 CSP v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).