

Súd: Okresný súd Svidník  
Spisová značka: 3C/3/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8619200127  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Bejdová  
ECLI: ECLI:SK:OSSK:2019:8619200127.1

## Uznesenie

Okresný súd Svidník v právnej veci žalobcov X.Jozef L., nar. XX.X.XXXX, bytom U. XX, XXX XX U., štátny občan SR, 2. Q. L., rod. M., nar. XX.X.XXXX, bytom U. XX, XXX XX U., štátny občan SR, obaja zastúpení JUDr. Katarínou Andráš Leškovou, advokátkou, so sídlom Plzenská 2, 080 01 Prešov p r o t i žalovanému I. F. L., a.s., so sídlom U. 5, XXX XX F. - L. mesto, K. : 31318916, o návrhu žalobcov v 1. a 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

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

I. Žalovaný je povinný z d r ť a ť sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou podľa čl. V. A. o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti A k ÚZ č. XXX/XXXX/XXSU uzavretej medzi žalovaným a žalobcom v 1. rade dňa XX.X.XXXX vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam: - rodinný dom v obci U. súpisné č. XX vrátane všetkých súčastí a príslušenstva, postavený na parcele reg. Z. č. XXX, zapísaný na LV č. XXX vedený katastrálny odborom Okresného úradu Stropkov pre k. ú.: U., obec: U., okres: L.; - pozemok parcela reg. Z. č. XXX o výmere XXXX m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. XXX vedený katastrálnym odborom I. úradu L. pre k. ú.: U., obec: U., okres: L..

II. Toto neodkladné opatrenie bude trvať do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej pod sp.zn. 3C/3/2019.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1. a 2. rade návrhom podaným na Okresnom súde Svidník dňa 23.1.2019 žiadajú, aby súd žalovanému nariadil neodkladným opatrením povinnosť zdržať sa výkonu záložného dobrovoľnou dražbou podľa čl. V. Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti A k ÚZ č. XXX/XXXX/XXSU uzavretej medzi žalovaným a žalobcom v 1. rade dňa 13.06.2013 vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam: rodinný dom v obci U. súpisné č. XX vrátane všetkých súčastí a príslušenstva, postavený na parcele reg. Z. č. XXX, zapísaný na LV č. XXX vedeným OÚ L., katastrálny odbor pre k. ú.: U., obec: U., okres: L.; pozemok parcela reg. Z. č. XXX o výmere XXXX m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. XXX vedeným OÚ L., katastrálny odbor pre k. ú.: U., obec: U., okres: L..

2. Návrh odôvodnili tým, že dňa 13.06.2013 žalobca v 1. rade ako dlžník a žalobkyňa v 2. rade ako spoludlžník uzavreli so žalovaným ako veriteľom Zmluvu o I. C. úvere č.: XXX/XXXX/XXSU (ďalej aj „zmluva o úvere“). Na základe tejto zmluvy o úvere žalovaný 3C/3/2019

-2-

poskytol žalobcom v 1. a 2. rade účelový spotrebný úver vo výške 31 318 eur. Účelom úveru bolo splatenie vtedajších iných úverov žalobcov. Splatnosť úveru bola dohodnutá do 7.9.2025 s výškou

mesačnej splátky 145 x 268,09 eur a 1 x 266,85 eur. Úver bol zabezpečený záložným právom na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. ZZ1 k ÚZ č. XXX/XXXX/XXSU uzavretej dňa 13.06.2013 medzi žalovaným a žalobcom v 1. rade k týmto nehnuteľnostiam: rodinný dom v obci U. súpisné č. XX vrátane všetkých súčastí a príslušenstva, postavený na parcele reg. Z. č. XXX, zapísaný na LV č. XXX vedeným OÚ L., katastrálny odbor pre k. ú.: U., obec: U., okres: L.; pozemok parcela reg. Z. č. XXX o výmere XXXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. XXX vedeným OÚ L., katastrálny odbor pre k. ú.: U., obec: U., okres: L.. A. predmetný úver spočiatku riadne splácali. Problémy so splácaním úveru začali mať žalobcovia koncom roka 2017, kedy žalobca v 1. rade vážne onkologicky ochorel a rodina tak stratila podstatnú časť príjmu. Žalobca v 1. rade následne strávil väčšiu časť roka v nemocnici. Žalobkyňa v 2. rade sa snažila zabezpečiť základné potreby rodiny a preto odišla za prácou do C.. Žalobkyňa v 2. rade tvrdí, že v priebehu r. 2018 sa snažila situáciu vo vzťahu k banke riešiť. Žalobkyňa v 2. rade sa chcela s bankou dohodnúť na novom splátkovom kalendári, dokonca chcela za účelom splatenia dlhu splácať aj viac. Banka však nový splátkový kalendár žalobkyni odmietla. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobkyňa v 2. rade sa v roku 2018 často nachádzala pracovne v zahraničí a žalobca v 1. rade zase v nemocnici, žalobcovia nedisponujú žiadnymi listinami zo strany žalovaného /banky/, ktorými by im tento doručoval upomienky týkajúce sa nesplácania úveru, ktorými by realizoval samotné zosplatenie úveru či oznámil výkon záložného práva. Žalobcovia v 1. a 2. rade navrhli, aby si súd vyžiadal od žalovaného listinu preukazujúcu doručenie oznámenia o vyhlásení úveru za predčasne splatný žalobcom v 1. a 2. rade. V novembri 2018 bola žalobcom zo strany dražobnej spoločnosti doručená výzva na sprístupnenie ich rodinného domu za účelom jeho obhliadky a ohodnotenia. Dňa 16.1.2019 bolo žalobcom zo strany spoločnosti Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Košice, doručené „Oznámenie o dobrovoľnej dražbe“ ich rodinného domu. Termín dražby je stanovený na 19.2.2019. Nehnuteľnosť bola znalcom z dražobnej spoločnosti ohodnotená na sumu 46 200 eur. Žalovaný na žiadosť žalobkyne vyčíslil svoju pohľadávku z predmetnej úverovej zmluvy k 6.12.2018 na sumu 22 968,36 eur. Presná špecifikácia pohľadávky ( istina, úroky, úrok z omeškania, poplatky ) však žalobcom nie je známa. Zmluvný vzťah žalobcov v 1. a 2. rade a žalovaného má povahu spotrebiteľskej zmluvy podľa § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka. Podľa § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 1. mája 2014 „ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlíšne zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva. Obe tieto ustanovenia nadobudli účinnosť 1. mája 2015 a právne predpisy, ktorých sú súčasťou nemajú prechodné ustanovenia. Od ich účinnosti sa preto vzťahujú aj na právne vzťahy založené pred týmto dňom (viď rozsudok NS SR sp. zn.: 3MCdo 12/2014 z 21.04.2015). V tomto súdnom konaní žalobcovia v 1. a 2. rade namietajú, že žalovaný sa snaží vykonať záložné právo na pohľadávku vzniknutú zo spotrebiteľskej zmluvy dobrovoľnou dražbou a to aj napriek tomu, že: I. pohľadávka žalobcu  
3C/3/2019

-3-

neprešla súdnou kontrolou, pričom je podozrenie, že zmluva o úvere obsahuje aj neprijateľné zmluvné podmienky; II. v danom prípade žalobcovia chcú a môžu vyrovnáť svoj dlh voči žalovanému aj v splátkach a nie je preto nutné, aby za účelom nekompromisného uspokojenia pohľadávky žalovaného prišli o strechu nad hlavou. Žalobcovia v 1. a 2. rade tvrdia, že pre žalobcov existuje reálna hrozba, že prebiehajúcou realizáciou záložného práva zo strany žalovaného prostredníctvom dražobnej spoločnosti prídu o obydlie. Ide o jediné obydlie žalobcov, navyše žalobca v 1. rade je ťažko chorý onkologický pacient. V rodinnom dome, ktorý je predmetom dražby, býva aj dospelá dcéra žalobcov. Trvalý pobyt tu majú evidované aj ďalšie 4 deti žalobcov a 2 vnúčatá. Strata tohto rodinného bývania by preto mala negatívny dopad na širokú rodinu žalobcov, vrátane maloletých detí. Navyše žalobcovia v 1. a 2. rade majú za to, že vzniknutú situáciu je možné dobre riešiť aj inak, a to zachovaním možnosti žalobcov splácať svoj dlh žalovanému. Z rozsudku Krajského súdu v Prešove sp. zn.: 6Co/131/2011: „Dražba ako inštitút uspokojenia záložného veriteľa má byť inštitútom ultima ratio. Dobrovoľná dražba podstatným spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 Ústavy SR. To všetko bez akejkoľvek preventívnej ingerencie súdnej moci. Záložca je počas trvania záložného práva vystavený rozhodovaniu a svojvôli záložného veriteľa.

Zákon o dobrovoľných dražbách odporuje základným súkromnoprávnym zásadám a to najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov. Súkromné osoby na dražobnom procese v pozícii dražobníka nemôžu garantovať nezávislý a nestranný výkon záložného práva. Právna úprava zákona o dobrovoľných dražbách nezabezpečuje garanciu a ochranu ústavných práv účastníkov právnych vzťahov. Ak by si žalobca v 1. rade uplatnil nárok na premlčanú pohľadávku v konaní pred všeobecným súdom, súd rozhodujúci o nárokoch zo spotrebiteľskej zmluvy by v zmysle § 5b zákona č. 250/2007 Z. z. prihliadol aj bez návrhu na nemožnosť uplatnenia práva, na oslabenie nároku predávajúceho voči spotrebiteľovi, vrátane jeho premlčania alebo na inú zákonnú prekážku alebo zákonný dôvod, ktoré bránia uplatniť alebo priznať plnenie predávajúceho voči spotrebiteľovi, aj keď by inak bolo potrebné, aby sa spotrebiteľ týchto skutočností dovoľával. Ide o ex offa povinnosť orgánov dozoru a orgánov posudzujúcich nároky zo spotrebiteľskej zmluvy skúmať a vyhodnocovať prekážky uplatnenia práva predávajúceho voči spotrebiteľovi.“ Z rozsudku Súdneho dvora EÚ vo veci Kušionová / Smart Capital : 62. Pokiaľ ide o primeranú povahu sankcie, osobitnú pozornosť treba venovať okolnosti, že majetok dotknutý konaním o mimosúdnom výkone záložného práva, o ktorý ide vo veci samej, je nehnuteľnosť určená na bývanie spotrebiteľa a jeho rodiny. 63. Strata rodinného obydľia totiž môže vážne ohroziť nielen práva spotrebiteľa (rozsudok Aziz, EU:C:2013:164, bod 61), ale aj uviesť rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitne citlivej situácie (pozri v tomto zmysle uznesenie predsedu Súdneho dvora vo veci Sánchez Y. a E., EU:C:XXXX:XXXX, bod 11). 64. V tejto súvislosti Európsky súd pre ľudské práva rozhodol, že strata byvania je jedným z najvážnejších zásahov do práva na rešpektovanie obydľia a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takého opatrenia na súdne preskúmanie ( rozsudky ESĽP McCann v. Spojené kráľovstvo, č. 19009/04, § 50, ESĽP 2008, a Rousk v. Švédsko č. 27183/04, § 137). 65. V práve Únie predstavuje právo na obydľie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13. 66. Konkrétne, pokiaľ ide o dôsledky, ktoré pre spotrebiteľa a jeho rodinu spôsobuje vystaňovanie z obydľia predstavujúceho ich hlavné bydlisko, Súdny dvor už zdôraznil dôležitosť toho, aby príslušný

-4-

vnútroštátny súd disponoval predbežnými opatreniami umožňujúcimi prerušenie, prípadne zmarenie protiprávneho konania o výkone rozhodnutia týkajúceho sa nehnuteľnosti zaťaženej hypotékou v prípade, keď je prijatie takýchto opatrení potrebné na zabezpečenie efektivity ochrany zaručenej smernicou 93/13 ( poukázali v tomto zmysle rozsudok Aziz, EU:C:2013:164, bod 59). Výrok 1. Ustanovenia smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa majú vykladať v tom zmysle, že im neodporuje vnútroštátna právna úprava, ako je úprava dotknutá vo veci samej, umožňujúca vymôcť pohľadávku založenú na zmluvných podmienkach, ktoré sú prípadne nekalé, mimosúdny výkonom záložného práva na nehnuteľný majetok, ktorý spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky, pokiaľ predmetná právna úprava prakticky neznemožňuje alebo nadmerne nesťažuje ochranu práv, ktoré spotrebiteľovi priznáva táto smernica, čo overiť prináleží vnútroštátnemu súdu. Z nálezů Ústavného súdu SR PL. ÚS 23/2014-18 z 24. 09. 2014 : „Nad rámec uvedeného ale ústavný súd pripomína, že sa už vyslovil, že podľa platnej právnej úpravy zákona o dobrovoľných dražbách je rozsah prostriedkov následnej nápravy proti výkonu záložného práva obmedzený v podstate len na žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (§ 21 zákona o dobrovoľných dražbách) a takáto následná prípadná obrana záložcu je podstatne sťažaná (uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013). Sťaženie následnej súdnej kontroly dobrovoľnej dražby by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci. Osobitne sa žiada zdôrazniť, že v dobrovoľnej dražbe pôsobí nepopierateľné pnutie medzi záujmom záložcu na tom, aby bola vec predaná za čo najväčšiu cenu, resp. na tom, aby nebola vec predaná za dlh, ktorý je v hrubom nepomere k hodnote zálohu (pozri aj nález ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 237/2011 z 2. júna 2011 a uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013), a záujmom záložného veriteľa, ktorý sa ale v podstate obmedzuje na uspokojenie jeho pohľadávky, a teda na čo najrýchlejšie speňaženie zálohu aspoň v takej výške, ktorá zabezpečí uhradenie jeho pohľadávky. Takéto pnutie pritom pôsobí aj pri takej dobrovoľnej dražbe, ktorá nevykazuje znaky podvodnej snahy získať založenú vec pod trhovú cenu (pričom tento záver nemôže spočívať výlučne na predstavách všeobecného súdu o všeobecnej praxi pri prevažujúcej praxi výkonov záložných práv na Slovensku, ale musí byť podporený konkrétnymi zisteniami vzťahujúcimi sa na prerokúvanú vec). V uvedenej súvislosti

ústavný súd poukazuje, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011). Podľa názoru ústavného súdu zákon o dobrovoľných dražbách, ako aj súvisiace právne predpisy regulujúce výkon záložného práva do určitej miery (nie však neobmedzene) nadraduje záujem veriteľa na uspokojení jeho pohľadávky pred záujmom dlžníka na ponechaní si veci (k rovnakému záveru dospela napríklad aj rakúska judikatúra: pozri rozhodnutie rakúskeho Najvyššieho súdu [OGH] sp. zn. 6 Ob 111/10g z 24. 6. 2010 body 2.2. a 3., dostupné na internete: <http://www.ris.bka.gv.at>). Záujem záložného veriteľa na speňažení majetku dlžníka v procese, ktorý sa neuskutočňuje v súčinnosti s dlžníkom a nad ktorým nie je vykonávaná priebežná súdna kontrola, a to obzvlášť vtedy, ak je predmetom dobrovoľnej dražby vec plniaca významné sociálne potreby dlžníka, však nemôže byť nadradený záujmu dlžníka vo väčšej miere, ako to je v prípade právnej úpravy exekúcie (m. m. II. ÚS 261/2013). Uvedené pnutie medzi záujmami účastníkov právneho vzťahu a potenciálnu kolíziu ich záujmov musí v tomto prípade všeobecný súd zohľadniť a vyvodiť

3C/3/2019

-5-

z neho závery relevantné pre danú vec.“ Žalobcovia v 1. a 2. rade poukázali na niektoré neprijateľné a teda neplatné podmienky, ktoré obsahuje Zmluva o OTP Refinanc úvere č.: 012/5009/13SU: zmluvný vzťah sa podľa nej spravuje ustanoveniami Obchodného zákonníka; zmluva neobsahuje špecifikáciu splátok, nie je z nej zrejmé, koľko zo splátky tvoria úroky, poplatky, chýba údaj o RPMN; neprímerané poplatky za upomienky, za zmenu úverových podmienok; umožňuje banke jednostranne meniť poplatky a Cenník počas trvania úverového vzťahu; vynucuje súhlas dlžníka s bankovým inkasom z jeho osobného účtu k splácaniu akýchkoľvek peňažných záväzkov vzniknutých z úverového vzťahu; v prípade odstúpenia banky od zmluvy o úvere ukladá dlžníkovi povinnosť naďalej platiť úroky, úroky z omeškania, poplatky a náklady spojené s vymáhaním úveru; obsahuje vyhlásenia, ktoré neprípustne prenášajú dôkazné bremeno na dlžníka v otázke riadneho oboznámenia sa s obchodnými podmienkami banky; obsahuje rozhodcovskú doložku, dohodu o zrážkach zo mzdy. Žalobcovia v 1. a 2. rade žiadajú súd, aby v kontexte vyššie uvedeného ex offio preskúmal prijateľnosť a platnosť aj ostatných zmluvných podmienok. Reálnosť hrozby porušenia práva žalobcov v 1. a 2. rade je dôvodná a preukázaná doručeným „Oznámením o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou“ z 16.1.2019, ktoré je zaznamenané aj v katastri nehnuteľností na LV č. XXX vedenom OÚ L., pre k. ú.: U., obec: U., okres: L.. Žalovanému nič nebráni, aby k nemu dňa 19.2.2019 pristúpil. Vznikol by tak stav, ktorý by sa ťažko naprával a dotknuté by boli aj práva tretích osôb, napr. vydražiteľa. Z konania žalovaného je zrejmé, že tento v súčasnosti realizuje kroky k speňažení rodinného domu žalobcov dobrovoľnou dražbou. Ide o jediné bývanie pre 3 osoby, z toho jednu vážne chorú. Ďalších 6 osôb, z toho 2 maloleté deti, má v tejto nehnuteľnosti evidovaný trvalý pobyt. Žalobcovia v 1. a 2. rade namietajú aj možnosť výkonu záložného práva priamym predajom zálohu tretím osobám podľa výberu žalovaného, tak ako to vyplýva z čl. V. bod 1. písm. b) Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 13.6.2013. K uvedenému majú rovnaké výhrady ako k dobrovoľnej dražbe.

3. K návrhu o zdržanie sa výkonu záložného práva a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia v 1. a 2. rade pripojili doklady a to Zmluvu o OTP Refinanc úvere č.: 012/5009/13SU, Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ1 k ÚZ č. 012/5009/13SU, list vlastníctva č. XXX vedený katastrálnym odborom Okresného úradu L. pre k. ú.: U., obec: U., okres: L. a Oznámenie o dobrovoľnej dražbe zo dňa 14.1.2019 sp.zn. PDS-124/13-2018-PR.

4. 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.

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

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

7. 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.

8. 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.

9. Podľa § 328 ods. 2 CSP, 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.

10. Podľa § 328 ods. 3 CSP, uznesenie, ktorým bolo rozhodnuté o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, je súd povinný písomne vyhotoviť a odoslať.

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

12. Podľa § 331 ods. 2 CSP, uznesenie o neodkladnom opatrení súd odošle najneskôr do troch dní od jeho vyhotovenia.

13. Podľa § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000 eur.

14. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

15. Podľa § 12 ods. 1 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.

16. Podľa § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

17. Podľa § 12 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

18. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. 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. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20170201>>).

19. Úprava výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou umožňuje veriteľovi výrazným spôsobom zasiahnuť do majetkových práv dlžníka bez súdnej alebo akejkoľvek inej štátnej kontroly. Výkon záložného práva je natoľko závažný inštitút, že súd by bez náležitého zistenia skutkových a právnych okolností nemal odoprieť ochranu tomu, kto sa tejto ochrany domáha. Výkon záložného práva sa nepochybne môže dotknúť obydlia žalobcov a ich detí. Právo na rešpektovanie obydlia je upravené aj Dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „Dohovor“), a to článkom 8 Dohovoru, ktorý je pre Slovenskú republiku záväzný, a v zmysle čl. 7 ods. 5 Ústavy SR má prednosť pred zákonom. „Strata príbytku je najzávažnejšia forma zásahu do práva na rešpektovanie obydlia. Akákoľvek osoba ohrozená zásahom tohto rozsahu by mala mať principiálne príležitosť nechať posúdiť primeranosť opatrenia nezávislým súdom vo svetle relevantných zásad podľa čl. 8 Dohovoru, bez ohľadu na to, že podľa vnútroštátneho práva jej právo zdržiavať sa v príbytku skončilo“ (z rozsudku Európskeho súdu pre ľudské práva McCann proti Spojenému kráľovstvu zo dňa 13.5.2008., sč. č. 19009/04, bod 50.). Neodkladné opatrenie je v prejednávanej veci dočasným opatrením, nakoľko je časovo limitované trvaním konania vo veci samej. Neodkladné opatrenie v tomto konkrétnom prípade zásadne neprejudikuje práva a záujmy strán sporu. Stráca svoje opodstatnenie akonáhle súd definitívne rozhodne. Neodkladné opatrenie teda nie je opatrením konečným, ale jeho účelom je dočasná úprava pomerov strán sporu. V tejto súvislosti súd dáva do pozornosti uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 22.09.2010, sp. zn. 6 Cdo 171/2010, podľa ktorého: „Pri nariadení predbežného opatrenia teda súd poskytne oprávnenému účastníkovi dočasnú ochranu, prípadne zabráňuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutočný stav veci nie je ešte náležite zistený, a teda že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť nie sú celkom nepochybné. Dočasnou úpravou urobenou vo forme predbežného opatrenia sa preto neprejudikujú práva a povinnosti účastníkov a ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Znamená to, že obsahom dočasnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný, a môže rozhodnúť inak.“ Uvedené však neznamená, že ak dôjde k zmene rozhodujúcich skutočností, kvôli ktorým bolo návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovie, nemôže sa opätovne začať s výkonom dražby. Aj keď Dohovor o ochrane ľudských práv a základných slobôd priznáva právo na rešpektovanie obydlia, neznamená to neobmedzené právo zotrvať v obydlí za každých  
3C/3/2019

-8 -

okolností. Nie je však možné z práva na nedotknuteľnosť obydlia dospieť k záveru o existencii inštitucionálnej garancie, ktorá by vytvárala právo - záruku na zotrvanie v určitom obydlí. Toto právo tiež nie je možné interpretovať v zmysle „nároku na byt“, resp. ani ako nárok na zotrvanie v určitom byte (rodinnom dome). To preto, že interpretácia priestorovej dimenzie práva na súkromie ako práva na plnenie neobsahuje obsahovo určitejšie ústavnoprávne obrisy. Preto ani článok 12 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd a tým menej článok 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd nie je možné interpretovať ako inštitucionálnu garanciu, ktorú by bol zákonodarca povinný rozvinúť zákonom, ktorý by predstavoval právnu oporu pre uplatnenie naznačených nárokov. Tie by skôr bolo možné (avšak len vo veľmi obmedzenej miere, resp. len v sociálne najkrikľavejších prípadoch) odôvodniť právom na ľudskú dôstojnosť. K záverom o nemožnosti dospieť z tohto práva k nároku na zotrvanie v určitom byte (rodinnom dome), resp. nároku na byt (rodinný dom), dospela aj judikatúra zahraničných ústavných súdov (napr. Nemecký spolkový Ústavný súd vo veci I.BvR 375/62“.

20. Cieľom neodkladného opatrenia je bezodkladne upraviť pomery účastníkov konania a to v prípadoch, keď účastník podávajúci návrh na takéto rozhodnutie osvedčí naliehavosť potreby takéhoto postupu odrážajúcu nemožnosť vyčkať do konečného rozhodnutia vo veci samej alebo zabezpečovanie výkonu

rozhodnutia. Ide teda o rozhodnutie dočasnej povahy predpokladajúce aspoň osvedčenie danosti práva alebo osvedčenie ohrozenia tohto práva, ktoré však neprejudikuje práva a povinnosti účastníkov a teda nemôže ani nahrádzať konečné rozhodnutie vo veci samej a poskytnúť účastníkom definitívnu ochranu. V uvedenej veci žalobcovia v 1. a 2. rade svoj nárok osvedčili obavou z možného ohrozenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam realizáciou záložného práva žalovaného formou dobrovoľnej dražby. Touto nehnuteľnosťou je rodinný dom, teda nehnuteľnosť určená na bývanie. Vlastnícke právo i právo na rešpektovanie obydľia sa bezprostredne dotýka základných práva slobôd, pričom ochranu týchto práv zabezpečuje aj základný zákon štátu, a to Ústava SR v článku 20 a v článku 21. Za takejto situácie je dôvodné, aby do právoplatného skončenia konania vo veci samej bola týmto právam poskytnutá dočasná ochrana formou nariadenia neodkladného opatrenia.

21. Preto súd návrhu vyhovel, pričom neodkladné opatrenie bude trvať do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej pod sp.zn. 3C/3/2019.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Podľa § 363 CSP 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).

3C/3/2019

-9 -

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

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.