

Súd: Okresný súd Piešťany  
Spisová značka: 4Csp/4/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2522200231  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 02. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vladimír Zimányi  
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2022:2522200231.2

## Uznesenie

Okresný súd Piešťany v právnom spore navrhovateľky: H. G. Ď., T. XX.XX.XXXX, U. H. S. XXXX/X, C. - I. Č. Y., proti odporkyni: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO 31 351 026, so sídlom Grösslingova 77, Bratislava, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia t a k t o

### rozhodol:

I. Súd nariaďuje toto neodkladné opatrenie:

Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO 31 351 026, so sídlom Grösslingova 77, Bratislava je p o v i n á zdržať sa výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k realizácii dražby z Úverovej zmluvy č. 32304674/7930 zo dňa 23.03.2015 a Záložnej zmluvy zo dňa 23.03.2015 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v obci C., kat. úz. Y., evidovaným na LV č. XXX pre obec C., kat. úz. Y. ako: pozemky - parcely registra "C" č. XX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 752 m<sup>2</sup> a č. XX/X, ostatná plocha o výmere 1154 m<sup>2</sup> a rodinný dom, súp. č. XXXX, postavený na pozemku - parc. registra "C" č. XX/X, a to až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Piešťany pod sp. zn. 20Csp/30/2021.

II. Navrhovateľka má proti odporkyni n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100%; o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia.

### odôvodnenie:

1. Navrhovateľka sa návrhom zo dňa 03.02.2022 (doručeným súdu dňa 04.02. 2022) domáhala, aby súd neodkladným opatrením (ďalej aj "NO") uložil odporkyni povinnosť spočívajúcu v zdržaní sa výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k realizácii dražby z Úverovej zmluvy č. 32304674/7930 zo dňa 23.03.2015 a Záložnej zmluvy zo dňa 23.03.2015 k nehnuteľnostiam vo vlastníctve navrhovateľky, nachádzajúcim sa v obci C., m. č. Y., kat. úz. Y., ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXX pre obec C., kat. úz. Y. ako: pozemky - parcely registra "C" č. XX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 752 m<sup>2</sup>, č. XX/X, ostatná plocha o výmere 1154 m<sup>2</sup> a dom, súp. č. XXXX, postavený na pozemku parc. reg. "C" č. XX/X (ďalej spolu aj ako "Nehnuteľnosti"), a to až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Piešťany pod sp. zn. 20Csp/30/2021.

2. 2.1. Navrhovateľka návrh na nariadenie NO zdôvodnila tým, že s odporkyňou uzatvorili dňa 23.03.2015 Úverovú zmluvu č. 32304674/7930, na základe ktorej odporkyňa poskytla navrhovateľke medziúver vo výške 180 000,- eur (ďalej len "Úverová zmluva"). Zároveň bola dňa 23.03.2015 uzatvorená Záložná zmluva, ktorej predmetom je zriadenie záložného práva v prospech odporkyne ako záložného veriteľa na zabezpečenie návratnosti pohľadávky s príslušenstvom vrátane zmluvnej pokuty z predmetnej úverovej zmluvy (ďalej len "Záložná zmluva"). Záložnou zmluvou si odporkyňa zabezpečila uspokojenie časti svojej pohľadávky z Úverovej zmluvy vo výške 180 000,- eur spolu s príslušenstvom, čo predstavuje hodnotu zabezpečovanej pohľadávky. Navrhovateľka sa zaviazala splácať poskytnutý úver splátkami vo výške 684,- eur mesačne podľa článku II ods. 5 Úverovej zmluvy. Keďže nebola schopná splácať dohodnuté splátky, odporkyňa jej doručila žiadosť o okamžité splatenie úveru dňa

31.01.2018, kde požadovala okamžité splatenie celého zostatku úveru v celkovej výške 177 191,04 eura. Úverovú zmluvu aj Záložnú zmluvu navrhovateľka uzatvorila ako spotrebiteľ, pričom v čase uzatvorenia uvedených zmlúv mala len 19 rokov. Z predmetných zmlúv nevyplýva, že by odporkyňa s odbornou starostlivosťou posúdila jej vtedajší príjem a jej schopnosť splácať úver. Na základe Záložnej zmluvy bolo zriadené záložné právo na predmetných Nehnuteľnostiach.

2.2. V Čl. III. ods. 1 písm. a/ záložnej zmluvy je upravený výkon záložného práva odporkyňou ako záložným veriteľom predajom Nehnuteľnosti na do-brovoľnej dražbe. Žalobkyni bolo doručené Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 13.09.2018. Aktuálne bolo žalobkyni doručené Oznámenie o opakovanej dražbe zn. 119/2018 zo dňa 14.01.2022 (ďalej len "Oznámenie"), kde predmetom dražby sú vyššie uvedené Nehnuteľnosti, navrhovateľom dražby je odporkyňa a dražobníkom je spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o., IČO 36 764 281, so sídlom Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice (ďalej len "Dražobník"), pričom dražba sa má konať dňa 04.03.2022. V Oznámení je uvedené ohodnotenie predmetu dražby na sumu 197 430,61 eura. Toto ohodnotenie vychádza zo znaleckého posudku (ďalej aj "ZP") č. 64/2021 zo dňa 21.12.2021. Navrhovateľka uviedla, že v r. 2015 bol vyhotovený ZP č. 59/2015 zo dňa 08.08.2015, v ktorom znalec stanovil všeobecnú hodnotu vyššie uvedených nehnuteľností na 281 000,- eur. Podľa navrhovateľky je tu výrazný rozdiel v ohodnotení tých istých nehnuteľností v r. 2015 a v r. 2021, pričom v období od r. 2015 do r. 2021 ceny nehnuteľností na Slovensku vzrástli. Ďalej podľa navrhovateľky ohodnotenie nehnuteľností ZP č. 64/2021 zo dňa 21.12.2021 je účelovo znížené, a to pre účely dobrovoľnej dražby navrhovanej odporkyňou. Uviedla, že vznáša u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a žiada vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom v zmysle ustanovenia § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len "ZoDD").

2.3. V súvislosti s pohľadávkou odporkyne proti navrhovateľke z Úverovej zmluvy, ktorá je zabezpečená záložným právom podľa Záložnej zmluvy, momentálne prebieha súdne konanie, ktoré iniciovala tu odporkyňa podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní. Vec bola postúpená tun. súdu, kde je aktuálne vedená pod sp. zn. 20Csp/30/2021 (ďalej len "Spor o zaplatenie"). Úverovú zmluvu aj Záložnú zmluvu navrhovateľka uzatvorila ako spotrebiteľ a teda spor o zaplatenie je spotrebiteľským sporom; v tom konaní žalobkyňa (tu odporkyňa) sa návrhom na vydanie platobného rozkazu domáha zaplatenia istiny vo výške 167 767,30 eura, úrokov vo výške 113 550,43 eura a úrokov z omeškania vo výške 5 % p.a. V návrhu na vydanie platobného rozkazu uviedla, že v prípade vyhlásenia predčasnej splatnosti úveru veriteľovi náleží úrok z istiny vo výške, akú by pri riadnom plnení povinností dlžník zaplatil ako cenu peňazí. V spore o zaplatenie bude navrhovateľka (tam v procesnom postavení žalovanej) žiadať preskúmanie výšky odplaty a výšky sankcií za omeškanie. Zároveň bude namietať niektoré ustanovenia úverovej zmluvy, ktoré pokladá za neprijateľné podmienky v spotrebiteľskej zmluve a ktorých znenie nemala možnosť pri uzatvorení Úverovej zmluvy ovplyvniť; ide napr. o ustanovenie článku VI. bodu 7 úverovej zmluvy, podľa ktorého všetky splátky medziúveru sa zúčtujú najskôr na úhradu poistného, nákladov, poplatkov a úrokov. Navrhovateľka si nie je vedomá, že by bola odporkyňou pri uzatvorení Úverovej zmluvy upozornená na ustanovenie, ktorým určuje, že sa splátky nebudú započítavať najprv na istinu; ďalej ide o ustanovenie článku VI. bodu 1 Úverovej zmluvy, podľa ktorého "ak je klient v omeškaní so zaplatením ktorejkoľvek splátky, má stavebná sporiteľňa právo úročiť vzniknutý nedoplatok na riadnych splátkach dodatočnou úrokovou sadzbou 25 % p. a. s okamžitou splatnosťou". Vzhľadom na prebiehajúci spor o zaplatenie nemôže odporkyňa ako záložný veriteľ splniť svoju povinnosť podľa § 7 ods. 2 druhá veta zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého "ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona".

2.4. Podľa navrhovateľky do skončenia sporu o zaplatenie nebude zrejmá oprávnená výška pohľadávky odporkyne proti navrhovateľke, preto pokladá uskutočnenie dražby dňa 04.03.2022 za predčasné.

2.5. "Súdne konanie pred vykonaním dobrovoľnej dražby je akýmsi fakultatívnym filtrom vykonania dražby s cieľom garantovať minimálnu súdnu ochranu. Opodstatnená predchádzajúca súdna ochrana, pričom postačí hrozba vzniku ujmy, pričom odkázanie spotrebiteľov len na následnú súdnu ochranu cez podávanie žalôb o neplatnosť dražieb by pri naplňovaní Čl. 6 smernice Rady 93/13 ES o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách odporovalo újinnému princípu efektivity." (z Uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/134/2018).

2.6. Dňa 06.12.2021 navrhovateľka podala sťažnosť na odporkyňu a dražobníka na Národnú banku Slovenska ako orgán dohľadu. Národná banka Slovenska sa sťažnosťou zaoberá, avšak má 60 až 90 dní na rozhodnutie vo veci. Je teda možné, že Národná banka Slovenska nestihne o sťažnosti rozhodnúť do dátumu konania dražby dňa 04.03.2022.

2.7. V rodinnom dome, ktorý má byť predmetom dražby dňa 04.03.2022, navrhovateľka býva spolu s jej otcom a starým otcom, pričom všetci traja tam majú hlásený trvalý pobyt. Vykonaním dražby by nielen žalobkyňa stratila vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ale všetci traja by stratili aj obydlie, čo môže znamenať nezvratný zásah do ich práv. Navrhovateľka uviedla, že týmto návrhom žiada súd o poskytnutie ochrany jej vlastníckemu právu k nehnuteľnostiam a tiež o ochranu obydlia jej a členov jej rodiny.

2.8. Potreba neodkladnej úpravy pomerov vyplýva zo skutočnosti, že dražba Nehnuteľností sa má uskutočniť už dňa 04.03.2022, pričom do termínu dražby žalobkyňa zrejme neobdrží rozhodnutie Národnej banky Slovenska o jej sťažnosti, nepredpokladá vyriešenie nízkeho ohodnotenia nehnuteľností na účely dražby, a tiež nebude skončený spor o zaplatenie, a teda nebude zrejmä oprávnená výška pohľadávky odporkyne proti navrhovateľke. Vzhľadom na účel NO, ktorým je poskytnutie ochrany ohrozeným alebo porušeným právam, a v štádiu výkonu dražby, kedy ešte nedošlo k vydraženiu nehnuteľností, je návrh na nariadenie neodkladného opatrenia jediným právnym nástrojom, ktorý má vlastník nehnuteľnosti k dispozícii, aby nedošlo k predaju jeho majetku. Navrhovateľka žiadala súd o skoršie rozhodnutie o jej návrhu na nariadenie NO, lebo pod termíne dražby už stratí neodkladné opatrenie svoj význam. Svoju dlhovú situáciu sa snaží riešiť, s odporkyňou komunikovala, predkladala jej návrhy na postupné uspokojenie jej pohľadávky, hľadala záujemcov o kúpu nehnuteľnosti mimo dražby za vyššiu cenu, no k dohode so odporkyňou nedošlo. Ako dlžníčka tiež požiadala o pomoc v rámci Národného projektu Bezplatné dlhové poradenstvo, kde sa jej pokúsia nastaviť jej rozpočet tak, aby bola schopná postupne splatiť svoje dlhy a neprísť o strechu nad hlavou.

3. Navrhovateľka pripojila k podanému návrhu na nariadenie NO tieto listinné dôkazné prostriedky: List zo dňa 06.12.2021 adresovaný Národnej banke Slovenska, Námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby zo dňa 03.02.2022, Znalecký posudok č. 59/2015 zo dňa 08.08.2015, Znalecký posudok č. 64/2021 zo dňa 21.12.2021, Žiadosť o okamžité splatenie úveru zo dňa 31.01.2018, Záložná zmluva č. 32304674/7930 zo dňa 23.03.2015, Všeobecné obchodné podmienky Wüstenrot stavebnej sporiteľne, a.s., verzia 03/2016, Požiadavka na čerpanie finančných prostriedkov zo dňa 25.03.2015, Úverová zmluva č. 32304674/7930 zo dňa 18.03.2015, Prísľub poskytnutia medziúveru k zmluve č. 32304674 zo dňa 18.03.2015, Mandát na realizáciu SEPA - inkasa zo dňa 23.03.2015, Všeobecné obchodné podmienky pre stavebné sporenie FLEXIBIL verzia 03/2016.

4. Súd sa oboznámil pripojenými spismi Okresného súdu Piešťany, sp. zn. 20Csp/30/2021 a sp. zn. 6Csp/47/2020.

5. Podľa ust. § 324 ods. 1 a 3 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. (3) Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

6. Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. (2) Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby (...) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala. [§ 325 ods. 1, ods. 2 písm. d/ CSP]

7. 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. (2) K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva. [§ 326 ods. 1 a 2 CSP]

8. Ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú. [§ 327 CSP]

9. Ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne. [§ 328 ods. 1 CSP]

10. Súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o

zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. [§ 329 ods. 1 CSP]

11. V zmysle citovaných zákonných ustanovení (t. j. ustanovení CSP) na nariadenie NO alternatívne vyžaduje splnenie dvoch predpokladov; prvým z nich je potreba bezodkladnosti úpravy pomerov alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Charakteristickým znakom NO je, že sa ním upravujú pomery alebo zabezpečuje, že exekúcia nebude ohrozená. Podmienkou pre nariadenie NO je osvedčenie, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by bolo právo dotknutého subjektu ohrozené. Je nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ako aj osvedčenie, že je tu nebezpečenstvo ohrozenia exekúcie (znemožnenie budúceho výkonu rozhodnutia).

12. O nariadení NO môže súd rozhodnúť aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania, pričom súd pred jeho nariadením nemusí zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia. Povinnosť tvrdenia, dôkazná povinnosť a dôkazné bremeno, ktoré v konaní o návrhu na nariadenie NO teda spočívajú najmä v povinnosti aspoň osvedčiť tvrdené skutočnosti zaťažuje v tomto prípade výlučne navrhovateľku. Aby súd mohol návrhu na nariadenie NO vyhovieť, je tiež potrebné, aby navrhovateľka predložila dôkazy o tom, že jej práva sú konaním odporkyne vážne ohrozené, resp. že jej konaním hrozila bezprostredná ujma.

13. 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. [§ 16 ods. 6 ZoDD]

14. Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3). [§ 7 ods. 2 ZoDD]

15. 15.1. Z obsahu podaného návrhu súd dovodil, že sa ním navrhovateľka proti odporkyni domáha bezodkladnej úpravy ich vzájomných pomerov v podobe uloženia povinnosti odporkyni zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na Nehnuteľnostiach navrhovateľky, a to až do právoplatného skončenia konania vedeného na tun. súde Piešťany pod sp. zn. 20Csp/20/2021.

15.2. Z obsahu spisu tun. súdu sp. zn. 20Csp/30/2021 súd zistil, že v predmetnom konaní sa v postavení žalobcu domáha Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s. (tu odporkyňa) zaplata sumy 167 767,30 eura s príslušenstvom titulom nároku z predčasného zosplatenia stavebného úveru poskytnutého tu navrhovateľke (tam žalovanej).

15.3. Z pripojeného uznesenia Okresného súdu Piešťany č. k. 6Csp/47/2020 súd zistil, že v tom konaní sa navrhovateľka domáhala proti neoznačenej protistrane nariadenia NO spočívajúceho v zákaze nakladania s Nehnuteľnosťami pre neoprávnenú dražbu. Toto konanie bolo odmietnuté a nadobudlo právoplatnosť dňa 25.11.2020.

16. Z uvedeného zistenia teda súd konštatuje, že návrh navrhovateľky na nariadenie NO nebol podaný súčasne so žalobou vo veci samej, no podľa zistenia súdu konanie vedené na Okresnom súde Piešťany pod sp. zn. 20Csp/30/2021 je o zaplata peňažnej pohľadávky práve zo základného hmotnoprávneho vzťahu navrhovateľky a odporkyne, z ktorého vyplývajúci nárok bol zabezpečený zmluvným záložným právom medzi stranami sporu, ktorého zdržania výkonu sa navrhovateľka tu proti odporkyni domáhala. Bol teda očividne daný vecný súvis tohto návrhu na nariadenie NO a žaloby podanej v konaní sp. zn. 20Csp/30/2021.

17. Po oboznámení sa celým spisovým materiálom a pripojeným spisom, súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľky na nariadenie NO je dôvodný.

18. Navrhovateľka sa podaným návrhom domáha uloženia povinnosti odporkyňi zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na Nehnuteľnostiach v jej vlastníctve z dôvodu, že dňa 04.03.2022 sa má konať dobrovoľná dražba týchto nehnuteľností. Dôvodnosť svojho návrhu navrhovateľka vyvodila zo skutočnosti, že cena jej nehnuteľností v r. 2015, kedy jej bol odporkyňou poskytnutý stavebný úver a medziúver, bola na základe ZP č. 59/2015 určená na sumu 281 000,- eur a to pre potreby uzatvorenia záväzkového vzťahu s odporkyňou pri poskytnutí jej stavebného úveru a medziúveru pre zabezpečenie návratnosti pohľadávky odporkyne zriadením záložného práva na nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľky. Podstatný z dôvodov navrhovateľky vedúcej ju k podaniu návrhu na nariadenie NO bola skutočnosť, že odporkyňa (resp. dražobná spoločnosť) ohodnotila na podklade ZP cenu Nehnuteľností, ku ktorým si teraz uplatňuje výkon záložného práva na dobrovoľnej dražbe v roku 2021, na sumu 197 430,61 eura a to na podklade ZP č. 64/2021 zo dňa 21.12.2021, vypracovaného Ing. Miroslavom Tokárom, so sídlom Bratov Baldigarovcov 13, Nové Zámky. Teda osvedčovací esencia potreby úpravy pomerov medzi stranami konania predstavuje podľa navrhovateľky zásadný rozdiel cien týchto Nehnuteľností určených znaleckými posudkami medzi rokmi 2015 a 2021 (6 rokov) vo výške 83 569,39 eura (= 281 000,- eur - 197 430,61 eura) v neprospech navrhovateľky. Súd z vlastnej činnosti vie, že všeobecná hodnota nehnuteľností (aj vo všeobecnosti) sa vyvíja aktuálne podmienené okolnostiam na realitnom trhu (ponuka a dopyt) a neustálym stúpajúcim trendom. Je možné konštatovať, že všeobecná cena nehnuteľností nemôže byť značne znížená po uplynutí 6-tich rokov o sumu 83 569,39 eura, za predpokladu, že nedošlo k značnej technickej degradácii stavu danej nehnuteľnosti, alebo inej vážnej skutočnosti, ktorá by mala priamy vplyv na hodnotu Nehnuteľnosti. Uvedené technické degradovanie (opotrebenie, alebo poškodenie) nebolo v danom prípade tvrdené, ani preukázané, ani nevyplyva z predloženého ZP č. 64/2021. Navrhovateľka túto svoju namietanú skutočnosť (priepastný rozdiel všeobecnej ceny Nehnuteľností) preukázala predložením práve týchto námietok adresovaných vykonávateľovi dražby spoločnosti DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 6, Košice zo dňa 03.02. 2022, ktorá je odporkyňou zmluvne poverená vykonaním predaja Nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľky.

19. 19.1. Z pripojeného spisu Okresného súdu Piešťany sp. zn. 20Csp/30/2021 mal súd za preukázané, že odporkyňa (tam v procesnom postavení žalobkyne) sa proti navrhovateľke (tam v procesnom postavení žalovanej) domáha zaplatenia sumy 167 767,30 eura ako istiny, sumy 113 550,43 eura ako kapitalizovaných úrokov (spolu 281 317,73 eura) a tiež uplatnených úrokov z omeškania z jednotlivých tam uplatnených súm. Sporové konanie o zaplatenie peňažnej pohľadávky nie je právoplatne skončené. 19.2. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že súbeh uplatnenia práva na zaplatenie plnenia zo zmluvného záväzku súbežne s výkonom záložného práva z toho istého záväzkového vzťahu je možný za predpokladu, že zabezpečená pohľadávka, ktorá sa má týmto núteným spôsobom získať je ustálená, alebo aspoň nie je o jej výške a príslušenstve spor. O výške pohľadávky odporkyne je medzi odporkyňou a navrhovateľkou vedený spor v inom konaní vedenom na tomto súde pod sp. zn. 20Csrp/30/2021, do právoplatnosti ktorého navrhovateľka navrhuje upraviť dočasne pomery medzi ňou a odporkyňou.

20. 20.1. V danom prípade mal súd za osvedčené, že argument navrhovateľky o neprimerane veľkom rozdieli cien nehnuteľností stanovených ZP č. 64/2021 a ZP č. 59/2015 v pripravovanej dražbe Nehnuteľností je nezvratne spôsobilý privodiť navrhovateľke vážnu a nenapraviteľnú majetkovú ujmu (pozn. súdu: aj iným subjektom, ktoré majú iné právne vzťahy /záložné práva/ k predmetným Nehnuteľnostiam), ktorá odôvodňuje potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi stranami sporu v navrhovanej podobe nariadenia NO. Navyše realizácia dobrovoľnej dražby odporkyňou prostredníctvom dražobnej spoločnosti na zmluvnom základe za týchto podmienok (navrhovateľkou tvrdených a aj osvedčených) je neprípustná.

20.2. Okrem uvedeného súd pre úplnosť dodáva, že potreba dočasnej úpravy pomerov medzi stranami sporu je dôvodná aj tým, že výška pohľadávky, ktorá sa má dobrovoľnou dražbou získať, je predmetom posúdenia súdu v inom konaní (20Csp/30/2021) teda v spore nebola osvedčená ustálená výška pohľadávky (§7 ods. 2 ZoDD), pre ktorú sa výkon záložného práva navrhuje vykonať. Napokon súd v konaní vykonal záverečný test primeranosti zásahu do individuálnych práv účastníkov v podobe nariadeného NO a dospel k záveru, že potreba dočasnej úpravy pomerov medzi stranami je navrhovateľkou natoľko osvedčená, že bez zákonného zásahu súdu sama o sebe nie je schopná doceliť nápravu v podobe zákonného určenia výšky všeobecnej hodnoty jej Nehnuteľností na účely realizácie dobrovoľnej dražby odporkyňou, keď bez tohto zásahu súdu by došlo bez ďalšieho k strate obydlia navrhovateľky, k ujme na majetku navrhovateľky a poškodenia práv ďalších veriteľov, ktorí majú záložné

práva k týmto Nehnuteľnostiam (hoci ich navrhovateľka netvrdila, no vyplývajú z verejne dostupného výpisu z katastra nehnuteľností a súd ich nemohol nechať bez povšimnutia).

21. Z oboznámeného skutkového stavu teda súd uzatvára, že návrh na nariadenie NO v navrhovanej podobe je v celom rozsahu dôvodný a na podklade uvedeného výkladu preto súd návrhu vyhovel (výrok I. tohto uznesenia).

22. V dôsledku vyhoveného návrhu navrhovateľky na nariadenie NO súd za použitia ust. § 337 ods. 1 CSP pred začatím konania navrhovateľke neuložil povinnosť v zmysle § 336 ods. 1 CSP na podanie žaloby, upustil aj od poučenia odporkyne o podaní žaloby, keď z predloženého návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyplýva, že medzi stranami sporu je vedené súdne konanie, iniciátorom ktorého je tu odporkyňa a obe konania majú vecnú spojitosť v zmluvnom záväzku strán sporu. Vecne logicky potom súd trvanie účinkov tohto NO naviazal v zmysle návrhu navrhovateľky do právoplatného skončenia konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 20Csp/30/2021.

23. Trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva. [§ 251 CSP]

24. Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. [§ 255 ods. 1 CSP]

25. O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. (2) O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. [§ 262 ods. 1 a 2 CSP]

26. Vzhľadom na to, že súd návrhu navrhovateľky na nariadenie neodkladného opatrenia v plnom rozsahu vyhovel, navrhovateľka má v uvedenom (t. j. 100%-nom) rozsahu aj nárok proti odporkyni na náhradu trov konania; za použitia ust. § 255 ods. 1 v spojitosti s ust. § 262 ods. 1 a 2 CSP súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku II. tohto uznesenia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je p r í p u s t n é o d v o l a n i e. (§ 357 písm. d/ CSP)

Odvoly sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. [§ 362 ods. 1 veta prvá CSP]

O odvolaní rozhoduje krajský súd. [§ 34 (časť vety po čiarku) CSP]

Odvoly len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. [§ 358 CSP]

Odvoly môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. [§ 359 CSP]

Podanie je úkon určený súdu. (2) Podanie vo veci samej je najmä žaloba, vzájomná žaloba, zmena žaloby, späťvzatie žaloby, odpor, odvolanie, dovolanie, a ak to z povahy veci vyplýva, aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia alebo zabezpečovacieho opatrenia. [§ 123 CSP]

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. (2) 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. (3) Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil. [§ 125 CSP]

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie: a/ ktorému súdu je určené, b/ kto ho robí, c/ ktorej veci sa týka, d/ čo sa ním sleduje a e/ podpis. (2) Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania. [§ 127 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). [§ 363 CSP]

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. [§ 364 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. [§ 365 ods. 1 CSP]

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. [§ 365 ods. 3 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. [§ 366 CSP]

Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd. [§ 367 ods. 1 CSP]

Dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova. (2) Ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania. (3) Ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví. (4) Ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane. [§ 369 CSP]