

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 68Cb/97/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6125347503
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 08. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Veronika Šuchová LL.M
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2025:6125347503.1

Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v právnej veci navrhovateľa: MLM AGRO a.s., so sídlom Breziny 131, 962 61 Breziny, IČO: 31 563 201, proti odporcovi: Mahias invest, družstvo, so sídlom Jesenského 3630, 960 01 Zvolen, IČO: 53 896 262, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia proti odporcovi z a m i e t a.

II. Navrhovateľ nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Návrhom doručeným Okresnému súdu Banská Bystrica dňa 14.07.2025 sa navrhovateľ domáhal vydania neodkladného opatrenia, ktorým by súd odporcovi ako záložnému veriteľovi a navrhovateľovi dražby zakázal vykonanie záložného práva dobrovoľnou dražbou dňa 30.07.2025, kde ako predmet dražby označil nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území A., obec A., okres B., zapísané na LV č. XX, ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, a to:

Pozemky:

- parcela č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 461 m²,
- parcela č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 86 m²,
- parcela č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 706 m²,
- parcela č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 7 m²,
- parcela č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 761 m²,
- parcela č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 979 m²,
- parcela č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 61 m²,
- parcela č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 11 m²,
- parcela č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 7404 m²,
- parcela č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 34297 m²,
- parcela č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 24 m².

Stavby:

- druh stavby: Iná budova, popis stavby: remíza, sup. č. XXX, postavená na parcele č. XXX/X,
- druh stavby: administratívna budova, popis stavby: administr. budova, sup. č. XXX, postavená na parcele č. XXX/X,
- druh stavby: Iná budova, popis stavby: vrátnica, sup. č. XXX, postavená na parcele č. XXX/X,
- druh stavby: Iná budova, popis stavby: garáže a dielne, sup. č. XXX, postavená na parcele č. XXX/X,
- druh stavby: budova technickej vybavenosti sídla, popis stavby: rozvodňa, sup. č. XXX, postavená na parcele č. XXX/XX,
- druh stavby: Iná budova, popis stavby výrobné objekty, sup. č. XXX, postavená na parcele č. XXX/XX (ďalej len „nehnuteľnosti“).

Dobrovoľnú dražbu mal vykonať dražobník - spoločnosť C., D., so sídlom E. F. G. XX, XXX XX H., IČO: XX XXX XXX podľa oznámenia o dražbe.

2. Navrhovateľ svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že ako dlžník uzatvoril dňa 18.09.2019 Zmluvu o pôžičke s pôvodným veriteľom (spoločnosťou I., D., so sídlom D. G. XX, J., IČO: XX XXX XXX), podľa ktorej požičal pôvodný veriteľ navrhovateľovi sumu 120.000 Eur. Pôžičku mal navrhovateľ vrátiť do 18.03.2020, pričom doposiaľ zaplatil veriteľovi sumu cca. 50.000 Eur viacerými platbami. Na zabezpečenie pôžičky zriadili zmluvné strany záložné právo k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam, ktoré sa podľa výpisu z listu vlastníctva nachádzajú vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa (ďalej len „záloh“). Pohľadávka vyplývajúca z predmetnej zmluvy o pôžičke bola postúpená na žalovaného na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky č. Z-2017/2024 zo dňa 12.09.2024 – 72/24 v prospech odporcu. Navrhovateľ sa dozvedel o dobrovoľnej dražbe zálohu z internetovej stránky dražobníka – spoločnosti C., D., podľa ktorej sa má na návrh žalovaného konať dobrovoľná dražba zálohu dňa 30.07.2025. Záloh bol ohodnotený znaleckým posudkom č. 51/2025 zo dňa 24.06.2025 znalkyňou K. C. H. na všeobecnú hodnotu vo výške 1.850.000 Eur. Avšak v znaleckom posudku č. 36/2025 znalca K. A. L. zo dňa 17.02.2025, ktorý si dal vyhotoviť navrhovateľ, boli nehnuteľnosti tvoriace záloh ohodnotené na sumu 5.320.000 Eur. Z tohto dôvodu navrhovateľ považuje výšku stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti za podhodnotenú. Poukázal na určenie najnižšieho podania vo výške 1.850.000 Eur. Navrhovateľ považuje výkon záložného práva nehnuteľností v hodnote v hodnote cca 5 mil. Eur na dražbe za vyvolávaciu cenu 1,85 mil. Eur pri pohľadávke vo výške cca 70.000 Eur za neprimeraný a v rozpore s dobrými mravmi. Podľa názoru navrhovateľa je nesprávnosť ohodnotenia zálohu daná okrem iného aj tým, že znalec vôbec neohodnotil technológie predstavujúce súčasť založených stavieb, ktoré sa nedajú od stavieb oddeliť bez zníženia ich hodnoty a sú nevyhnutné na prevádzkovú činnosť v stavbách (napr. výťahy, zariadenia na spracúvanie krmív). Navrhovateľ uvedenú skutočnosť namietal, avšak napriek tomu doposiaľ nedošlo k upusteniu od konania predmetnej dražby. Navrhovateľ poukázal na ustanovenie § 18 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého dražobník už nemôže zmeniť údaj o najnižšom podaní, ktoré bolo zverejnené oznámením o dražbe a teda ani v prípade, ak by obstaral druhý znalecký posudok s vyššou všeobecnou hodnotou predmetu dražby, nie je možné na predmetnej dražbe zvýšiť najnižšie podanie a preto jediným spravodlivým riešením podľa navrhovateľa je upustenie od predmetnej dražby, vypracovanie nového reálneho znaleckého posudku a v prípade, ak bude zabezpečená pohľadávka stále nesplatená, potom pristúpiť k výkonu záložného práva s primeraným a reálnym najnižším podaním. Z uvedeného, podľa názoru navrhovateľa, vyplýva aj bezprostredné nebezpečenstvo a naliehavá potreba nariadenia žiadaného neodkladného opatrenia, nakoľko hrozba speňazenia majetku žalobcu za neprimerane nízku cenu pre uspokojenie vo vzťahu k hodnote majetku nízkej pohľadávky je stále vyššia a bez zásahu súdu dražobnej spoločnosti nebráni žiadna legálna prekážka vo vykonaní predmetnej dražby a speňazení majetku za najnižšie podanie oznámené v oznámení o dražbe. Podľa názoru navrhovateľa, zákazom vykonania predmetnej dražby nedôjde k žiadnej ujme na strane odporcu, ktorý svoje záložné právo nestratí a bude ho môcť vykonať, avšak jeho vykonanie za zverejnených podmienok citeľne, nezvratne a značne majetkovo poškodí navrhovateľa a jeho vlastnícke právo. Podľa zverejneného oznámenia o dražbe a ústnych vyjadrení dražobníka speňazuje tento na dražbe iba nehnuteľnosťami popísanými v predmetnom znaleckom posudku č. 51/2025, t.j. bez strojnej technológie. Navrhovateľ je toho názoru, že strojná technológia tvoria príslušenstvo nehnuteľností, a z tohto dôvodu by mali byť zahrnuté do dražby. Navyše pokiaľ by došlo k takémuto speňazeniu predmetného areálu a strojná technológia by zostali vo vlastníctve navrhovateľa, ale bez možnosti ich reálneho oddelenia, uvedené by spôsobilo iba ďalšie náklady a straty pre žalobcu spojené s ich vysporiadaním a tiež problémy pre nadobúdateľa nehnuteľností na dražbe - vydražiteľa. Predmetné nehnuteľnosti predstavujú podľa vyjadrenia navrhovateľa jeho celý obchodný majetok a speňazenie uvedeného majetku za sumu oznámenú dražobníkom by pre pohľadávku vo výške menej ako 120.000 Eur predstavovalo likvidáciu navrhovateľa a ukrátenie veriteľov ako aj akcionárov navrhovateľa. Navrhovateľ pritom vyvíja aktívnu snahu o nájdenie investora do predmetnej prevádzky a za týmto účelom má dohodnuté stretnutia s potencionálnymi investormi. V prípade straty predmetného nehnuteľného majetku za cenu v nariadenej dražbe, by možnosť zachrániť výrobnú činnosť navrhovateľa a prevádzku v daných priestoroch zanikla. V doplnení návrhu navrhovateľ spochybnil špecifikáciu štruktúry pohľadávok.

3. Navrhovateľ pripojil k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia listinné dôkazy, a to: B. M. A. N. L. I. D. a dlžníkom MLM AGRO, a.s. zo dňa 18.09.2019, Záložnú zmluvu medzi rovnakými účastníkmi zo dňa 18.09.2019, výpis z listu vlastníctva č. XX pre katastrálne územie A., okres B., Oznámenie o dražbe zo dňa 26.06.2025, Znalecký posudok č. XX/XXXX znalkyne K. C. H. zo dňa 24.06.2025, Znalecký posudok číslo XX/XXXX znalca K. A. L. zo dňa 17.02.2025, Odpoveď na námietky zo dňa 15.07.2025,

Vyčíslenie pohľadávky zo dňa 12.05.2025, List vlastníctva č. XX k.ú. A. a Potvrdenie o podaní trestného oznámenia.

4. Podľa § 324 ods. 1 zákona číslo 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, súd neodkladné opatrenie nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

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

8. 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.

9. Súd sa v prvom rade musel zaoberať pozitívnou lustráciou v dostupných registroch, z ktorej zistil, že na tunajšom súde prebiehalo iné konanie, ktoré začalo skôr a bolo vedené s totožnými sporovými stranami. Súd mal preukázať, že v konaní vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica sp. zn. 67Cb/48/2025 sa navrhovateľ proti odporcovi domáhal zákazu vykonania záložného práva dobrovoľnou dražbou dňa 20.05.2025, kde ako predmet dražby označil totožné nehnuteľnosti ako sú označené v tomto konaní (sp.zn. 68Cb/97/2025). Posúdením predmetu obidvoch konaní súd dospel k záveru, že sa nejedná o totožný predmet konania, nakoľko v prejednávanvej veci žiada navrhovateľ nariadiť neodkladné opatrenie vo vzťahu k dražbe, ktorá sa mala konať dňa 30.07.2025 a zároveň z dôvodu, keď konanie vedené pod sp.zn. 67Cb/48/2025 bolo zastavené v dôsledku späťvzatia žaloby.

10. Okresný súd bol preto povinný preskúmať tvrdenia navrhovateľa, či na podklade predloženého návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a predložených dôkazov navrhovateľ osvedčil skutočnosti odôvodňujúce nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom znení.

11. Pred nariadením neodkladného opatrenia je potrebné, aby súd skúmal, či navrhovateľ osvedčil dôvody na nariadenie neodkladného opatrenia. Miera osvedčenia musí byť dostatočne presvedčivá. Neodkladné opatrenie preto nie je možné nariadiť len na základe ničím nepodloženého tvrdenia navrhovateľa, resp. len na základe domnienky a fikcie bez toho, aby boli náležite osvedčené aspoň základné skutočnosti o osobách účastníkov a o potrebe nariadenia neodkladného opatrenia. Súd neodkladným opatrením poskytuje strane dočasnú ochranu, prípadne zabraňuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutočný stav nie je ešte náležite zistený, a teda že jeho subjektívne právo, ani tomu zodpovedajúca subjektívna povinnosť, nie sú celkom nepochybné. Pri posudzovaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, súd vždy rieši pomer dvoch proti sebe stojacích rozdielných práv a záujmov navrhovateľa a žalovaného, pričom musí zároveň starostlivo zvažovať, či sú vo veci prítomné zákonom predpokladané skutočnosti, ktoré by odôvodňovali preventívny zásah súdu do vzťahu týchto strán a do ich práv. Povinnosť tvrdenia a dôkazná povinnosť neodpadá ani v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia, i keď môže byť niekedy pre stranu sporu obtiažna. V zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, sp. zn.: 1 Cdo 147/2011: „Osvedčenie (na rozdiel od dokázania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvyš pravdepodobná.“

12. Súd sa preto v konaní o návrhu navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia prioritne zaoberal tým, či navrhovateľ predloženými dôkazmi dostatočne osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov. Nariadenie neodkladného opatrenia je osobitným inštitútom procesného práva, ktoré umožňuje súdu v prípade potreby rýchlo a pružne zasiahnuť do právneho vzťahu medzi

navrhovateľom a odporcom (žalobcom a žalovaným) za predpokladu, že sú v návrhu osvedčené také rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce jeho nariadenie, na základe ktorých je možné dospieť k záveru o pravdepodobnosti existencie nároku, ktorému je nutné poskytnúť ochranu a zároveň je v návrhu odôvodnená naliehavá potreba bezodkladne upraviť pomery sporových strán, alebo je v ňom odôvodnená obava, že prípadná exekúcia vedená na majetok odporcu bude ohrozená. Súd v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že z charakteru navrhovaného neodkladného opatrenia jednoznačne vyplýva, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, keďže tento inštitút slúži iba na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa (§ 343 CSP).

13. Z aktuálneho výpisu z LV č. XX pre okres B., obec A., k. ú. A. mal súd za osvedčené, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom označených nehnuteľností. Z predmetného výpisu zároveň vyplýva, že odporca ako záložný veriteľ začal výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ktorá sa mala konať dňa 30.07.2025.

14. Z predloženej zmluvy o pôžičke mal súd osvedčené, že právny predchodca odporcu (D. I. D.) ako veriteľ sa zaviazal poskytnúť v prospech navrhovateľa peňažné prostriedky v celkovej sume 120.000 Eur. Poskytnutá pôžička bola zabezpečená, okrem iného aj Záložnou zmluvou vo vzťahu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve navrhovateľa. Táto skutočnosť vyplýva z čl. VI., bod 6.1 predmetnej Zmluvy o pôžičke. V predloženej Záložnej zmluve je predmet zálohu medzi stranami dohodnutý v článku II., pričom s takto určeným zálohom vo vzťahu k dlžnej pohľadávke navrhovateľ ako záložca súhlasil a navyše sa so záložným veriteľom v článku V. dohodli na spôsobe výkonu záložného práva pre prípad nesplnenia zabezpečovanej pohľadávky riadne a včas s tým, že ako jednu z možností výkonu záložného práva označili práve predaj zálohu na dobrovoľnej dražbe.

15. Z predloženého Oznámenia o dražbe zo dňa 26.06.2025 mal súd osvedčené, že odporca ako navrhovateľ dražby začal výkon záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe, skutočnosť ktorá vyplýva aj z aktuálneho výpisu LV č. XX pre k. ú. A., ktorá sa má uskutočniť dňa 30.07.2025.

16. Súd po preštudovaní návrhu dospel k záveru, že navrhovateľ neosvedčil naliehavú potrebu bezodkladne upraviť pomery sporových strán a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana

17. Prvým dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia mala byť podľa tvrdenia navrhovateľa skutočnosť, že odporca začal s výkonom záložného práva vo vzťahu k označeným nehnuteľnostiam formou dobrovoľnej dražby, pričom výška dlžnej pohľadávky je vo vzťahu k hodnote dražených nehnuteľností neprimerane nízka, teda že odporcom vybraný spôsob uspokojenia jeho pohľadávky (dražba súboru nehnuteľností) nie je proporcionálny k výške ním tvrdeného zostatku existujúceho dlhu (70.000 Eur). Ďalším dôvodom, pre ktorý navrhovateľ žiadal zakázať výkon dobrovoľnej dražby mala byť skutočnosť, že nemožno v súčasnosti ustáliť všeobecnú hodnotu dražených nehnuteľností (t.j. zálohu), keďže v identickom čase boli vyhotovené 2 znalecké posudky dvoch rôznych znalcov na ohodnotenie tých istých nehnuteľností, avšak rozdiel vo výsledku tohto ohodnotenia predstavuje sumu takmer 4 milióny Eur. Práve pre takto výrazný rozdiel v stanovenej všeobecnej hodnote oceňovaného zálohu sa navrhovateľ domáhal poskytnutia dočasnej a neodkladnej ochrany pred vykonaním dražby.

18. V prvom rade považuje súd za potrebné ozrejmiť, že záložná zmluva plní jednak zabezpečovaciu ako aj uhradzovaciu funkciu pre prípad, ak dlžník neplní svoj dlh riadne a včas, pričom Občiansky zákonník neukladá podmienky pre výber toho ktorého zabezpečovacieho prostriedku. To znamená, že je iba na vôli zmluvných strán, aký spôsob zabezpečenia svojej pohľadávky si zmluvné strany zvolia. Pri vzniku záložného práva účastníci zmluvy (navrhovateľ a pôvodný záložný veriteľ) dobrovoľne na základe svojej zmluvnej voľnosti uzavreli záložnú zmluvu. Zároveň si dohodli aj možnosti výkonu tohto záložného práva pre prípad nesplnenia dlhu záložcu, kedy si ako jednu z možností uspokojenia dlhu dohodli výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Dobrovoľná dražba má oporu v zákonnej úprave, sleduje legitímny cieľ, ktorým je plnenie uhradzovacej funkcie záložného práva a keďže navrhovateľ nebol schopný svoj splatný dlh vyrovnať už od 18.03.2020, odporca mohol pristúpiť k výkonu záložného práva. Uvedený postup odporcu ako aj jeho postup uskutočniť výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby nemožno považovať za konanie, ktoré by bolo v rozpore s právnym poriadkom.

19. Súd si dovoľí upriamiť pozornosť práve na princíp zmluvnej slobody, keďže samotný navrhovateľ ako dlžník zo zmluvy o pôžičke súhlasil so zriadením záložného práva na súbor nehnuteľností vo svojom výlučnom vlastníctve aj napriek deklarovanému nepomeru výšky zabezpečovanej pohľadávky a hodnoty nehnuteľností. Navrhovateľ v postavení dlžníka a zároveň záložcu si musel byť pri podpisovaní zmluvy o pôžičke a záložnej zmluvy vedomý, že v prípade neuhradenia svojho záväzku vyplatiť záložnému veriteľovi sumu 120.000 Eur môže dôjsť k uspokojeniu veriteľa jedným z dohodnutých spôsobov speňaženia zálohu vysokej hodnoty. Súd preto považuje vytykanie nepomeru medzi predmetom zálohu a výškou zabezpečovanej pohľadávky za nedôvodnú a v súčasnosti účelovú snahu o zásah do zmluvnej voľnosti zmluvných strán zo zmluvy o pôžičke. Navyše, keď zákon o dobrovoľných dražbách stanovuje podmienky, za ktorých je možné pristúpiť k draženiu nehnuteľných vecí. Z ustanovenia § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že 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. Účelom tejto zákonnej podmienky je dodržanie proporcionality medzi hodnotou istiny pohľadávky a hodnotou založenej nehnuteľnosti. Navyše s ohľadom na mechanizmus procesu výkonu dobrovoľnej dražby a systematicku samotného zákona o dobrovoľných dražbách je jednoznačné, že zákonodarca sa rozhodol túto proporcionalitu brať do úvahy iba do momentu oznámenia o začatí výkonu záložného práva. (viď. IV. ÚS 595/2023)

20. Žalovaný neosvedčil, že by jeho záväzok voči odporcovi bol nižší ako 2.000,- Eur. Výška jeho záväzku je navyše sporná, keď z predloženého Vyčíslenia pohľadávky vyplýva zostatok pohľadávky zo zmluvy o pôžičke v spojení so záložnou zmluvou voči odporcovi vo výške 464.509,85 Eur. Túto síce navrhovateľ rozporoval, avšak bez bližšej argumentácie v čom vidí nesprávne vyčíslenie. Argumenty predložené navrhovateľom v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia teda zostávajú v rovine tvrdení, bez podloženia relevantnými dôkazmi a ďalšími skutkovými tvrdeniami. Rovnako tomu je aj vo vzťahu k ďalším pohľadávkam nachádzajúcich sa v predloženom vyčíslení.

21. Z tvrdení navrhovateľa vyplýva, že zostatok dlhu je vyšší ako 2.000,- Eur. Preto súd považuje argumentáciu o neproporcionálnosti za právne irelevantnú. V tejto súvislosti sa žiada poukázať aj na to, že v prípade realizácie uhradzovacej funkcie záložného práva, je záložný veriteľ povinný vrátiť výťažok presahujúci výšku zabezpečovanej pohľadávky záložcovi.

22. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ uviedol, že ako vlastník predmetu dražby využil svoje oprávnenie v zmysle citovaného § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách a vzniesol u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby doručeným znaleckým posudkom, avšak zo strany dražobníka nedošlo k upusteniu od dražby. Uvedené však navrhovateľ žiadnym relevantným spôsobom neosvedčil.

23. Ustanovenie § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách má za cieľ prispieť k nezávislému a nestrannému ohodnoteniu nehnuteľnosti v dražbe pri pochybnostiach vlastníka predmetu dražby. Predloženie vlastného znaleckého posudku, ktorý bol pre navrhovateľa ako zadávateľa vyhotovený vybraným znalcom na účely poskytnutia úveru, je potom bezpredmetné. Žiada sa dodať, že ani nemožno očakávať navlas rovnaké ohodnotenie tej istej nehnuteľností zadané viacerým znalcom. Súdu sú z úradnej činnosti známe diametrálne odlišné výsledky ohodnotenia, a to najmä s prihliadnutím aj na rôzne použitie tzv. koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý je voliteľný znalcom a neurčuje ho teda vyhláška. Zároveň ohodnotenie nehnuteľnosti na účely dražby znaleckým posudkom nepredstavuje zistenie ceny, za ktorú bude nehnuteľnosť predaná, ale iba stanovenie podkladu pre najnižšie podanie. Až samotný výsledok dražby môže odpovedať na otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu, za ktorú môže byť redaná. Pokiaľ je trhová cena nehnuteľnosti vyššia než cena uvedená v dražobnej vyhláške, tak sa táto skutočnosť prejaví pri samotnej dražbe.

24. Vyhláška č. 492/2004 Ministerstva spravodlivosti SR o stanovení všeobecnej hodnoty majetku vo svojom § 2 definuje všeobecnú hodnotu majetku nasledovne: „Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.“ Z uvedenej definície všeobecnej hodnoty nehnuteľností je dôležitá skutočnosť, že na dosiahnutie výsledku v znaleckom posudku by znalec mal brať do úvahy okrem iných faktorov aj účel, na ktorý je znalecký

posudok vypracovaný, teda najmä to, či ide o trh v podmienkach voľnej súťaže alebo či je vypracovaný za účelom núteného výkonu, napríklad výkonu záložného práva formou dražby. Znalecký posudok č. 51/2025 bol vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na reálnu kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej na trhoch v podmienkach voľnej súťaže. Základným predpokladom dosiahnutia objektívnej výslednej ceny v dobrovoľnej dražbe je práve licitácia, ktorá začína vyvolávacou cenou navrhnutou v znaleckom posudku. Druhý znalecký posudok č. 36/2025 bol naopak vypracovaný na komerčný účel, t.j. na účely čerpania úveru v bankovom ústave a zohľadňoval teda reálny trh s nehnuteľnosťami v podmienkach voľnej súťaže.

25. Navrhovateľ namietal výšku, na akú bola predmetná nehnuteľnosť ocenená v znaleckom posudku na účel dražby. Zákon o dobrovoľných dražbách určuje, že dražobník je povinný zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Vlastník predmetu dražby je povinný umožniť po predchádzajúcej výzve v určenom čase vykonanie ohodnotenia, ak tak neurobí, tak ohodnotenie je možné vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Súd z predložených dôkazov považoval za preukázané, že odporca ako dražobník v súlade so zákonom riadne zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby znalcom K. C. H. zo dňa 24.06.2025, ktorý teda v čase konania dražby nebol starší ako 6 mesiacov. Vo vzťahu k samotnému znaleckému posudku, resp. k namietanému rozdielu vo výsledných sumách hodnoty založených nehnuteľností, súd poukazuje na zodpovednosť znalca za obsah znaleckého posudku ako osoby splnomocnenej štátom na vykonávanie znaleckej činnosti vo svojom odbore, ktorého povinnosťou bolo podať posudok riadne a v určenej lehote, účelne, hospodárne a nestranne (§ 16 ods. 2 zák. č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch). Dražobník - odporca ako zadávateľ nemal vplyv na obsah posudku ani nemal žiadne možnosti nejakým spôsobom znalca ovplyvňovať alebo usmerňovať vo vzťahu k stanoveniu ceny sporných nehnuteľností. Povinnosťou odporcu podľa zákona bolo iba zabezpečiť, aby cena predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom, čo aj urobil a znalecký posudok objednal u osoby zapísanej v zozname znalcov a podľa zákona bol povinný určiť cenu predmetu dražby podľa záverov znalca. V tomto smere si odporca svoju povinnosť riadne splnil a pri určení ceny predmetu dražby aj vychádzal zo záverov znalca. Vecná správnosť takéhoto posudku, teda výška ohodnotenia predmetu dražby, nemôže byť predmetom skúmania súdu v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia.

26. Navrhovateľ v podaných námietkach proti ohodnoteniu predmetu dražby ďalej uvádzal, že znalec v posudku č. 51/2025 nezohľadnil hodnotu strojných technológií tvoriacich súčasť nehnuteľností, ktoré nie je možné oddeliť bez znehodnotenia samotných nehnuteľností a tieto ani ohodnotiť nemohol, nakoľko ohodnotenie strojných zariadení nemôže vykonať znalec z odboru ohodnocovanie nehnuteľností. V tejto súvislosti súd konštatuje, že rovnako aj znalecký posudok zaobstaraný samotným navrhovateľom pre účely čerpania úveru (č. 36/2025) bol vypracovaný znalcom z odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, preto špecializácia obhliadajúceho znalca nezohráva vo vzťahu k výslednej stanovenej cene nehnuteľností podľa názoru súdu žiadnu úlohu.

27. V súvislosti s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby súd uvádza, že takýto postup uspokojovania splatnej pohľadávky je absolútne súladný s Ústavou Slovenskej republiky, čo vyplýva tak z rozhodovacej praxe Európskeho súdneho dvora, ako aj z rozhodovacej praxe Ústavného súdu Slovenskej republiky. Za predpokladu, že si strany platne dohodli možnosť výkonu záložného práva, realizácia záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky. V tejto súvislosti je možné poukázať na rozhodnutie Európskeho súdneho dvora vo veci C-34/13 D. E. proti Smart Capital a.s. zo dňa 10.09.2014 a rozhodnutie Ústavného súdu SR PL.US/23/2014 zo dňa 24.09.2014. Právo záložného veriteľa pristúpiť k výkonu dobrovoľnej dražby je teda následkom prejavu vôle dlžníka, ktorý s takýmto postupom súhlasí. Osobitný zreteľ treba vziať pre prípad obchodnoprávných vzťahov, kde nie je dôvod na zvýšenú ochranu sporovej strany a pre ktoré platí, že každý podnikateľský subjekt má širokú dispozičnú autonómiu pri vstupe do právnych vzťahov.

28. Ako už bolo vyššie uvedené, v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia súd dokazovanie nevykonáva, neumožňuje protistrane, aby sa k veci vyjadrila, a preto môže pristúpiť k nariadeniu

neodkladného opatrenia iba vtedy, ak samotné odôvodnenie návrhu, rovnako ako osvedčenie tvrdení v návrhu sú natoľko významné, že je daná vysoká pravdepodobnosť porušenia práv navrhovateľa.

29. V danom prípade navrhovateľ dostatočne neosvedčil potrebu navrhovanej bezodkladnej úpravy pomerov medzi ním a odporcom. Až osvedčenie odôvodnenej potreby bezodkladnej úpravy pomerov by súdu umožňovalo nariadiť neodkladné opatrenie v navrhovanom znení. Táto potreba by však musela byť konkrétna a musela by byť navrhovateľom hodnoverne osvedčená a podložená aj ďalšími skutočnosťami tak, aby bolo možné označiť ju za odôvodnenú. V prejednávanom prípade tomu tak nie je. Navrhovateľ navrhol nariadiť neodkladné opatrenie s cieľom zamedziť vzniku ujmy, ktorá mu má hroziť z dôvodu, že do jeho majetkovej sféry bude zasiahnuté neprimeraným, avšak najmä nenávratným spôsobom. V tejto súvislosti súd opäť poukazuje na to, že dobrovoľná dražba tak ako je definovaná v zákone č. 527/2002 Z.z. predstavuje jeden zo spôsobov výkonu záložného práva, ktoré umožňuje vykonať civilný kódex. Začatie výkonu záložného práva nie je prejavom ľubovôle záložného veriteľa, ale len dôsledkom porušenia povinností zo strany dlžníka uhradiť pohľadávku riadne a včas. Vyhlásením dražby nie sú dotknuté práva navrhovateľa a ani samotnou dražbou nie je dotknuté jeho právo. Navrhovateľ má podľa názoru súdu právny prostriedok na ochranu svojich práv, ktorým je podanie žaloby o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona č. 572/2002 Z.z. a inštitúty, ktorých účelom je práve ochrana pôvodného vlastníka pre prípad neplatnosti dražby (§ 21 ods. 3, ods. 5 citovaného zákona). Na záver súd poukazuje na to, že z predložených dôkazov nevyplýva, že ak by navrhovateľ nechcel uzavrieť záložnú zmluvu, a ani to, že by záložná zmluva bola z akéhokoľvek dôvodu neplatná, ani to, že by navrhovateľ namietal, že odporca pristúpil k výkonu záložného práva v rozpore so zákonom alebo v rozpore so záložnou zmluvou. Navrhovateľ nepreukázal ani tú skutočnosť, že by skutočne uhradil veriteľovi sumu 50.000 Eur, uvedené zostalo len v rovine tvrdenia. Zároveň súdu z postupu a podaní navrhovateľa ani nie je zrejmé, či má záujem splatiť zvyšok svojho dlhu z pôžičky alebo či má skôr záujem scudzit' nehnuteľnosti tvoriace záloh za čo najvyššiu cenu. Pokiaľ by navrhovateľ skutočne mal záujem ochrániť svoj majetok a zabrániť ukráteniu veriteľov, nič mu nebráni vyplatiť ešte pred začatím dražby svoj záväzok voči odporcovi, a tým zamedziť výkonu záložného práva. Navrhovateľ si mohol byť vedomý aj toho, že riziko realizácie dobrovoľnej dražby pri neuhradení dlhu, ktorý mal vrátiť do 18.03.2020, reálne hrozí. Súd preto uvádza, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je možné vyhovieť.

30. Navrhovateľ v návrhu nevymedzil potrebu neodkladnej úpravy pomerov, ktorá by zakladala dôvod uložiť odporcovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva vo forme dražby označených nehnuteľností. Súd na tomto mieste opakuje, že dobrovoľná dražba je realizáciou práva veriteľa uspokojiť svoju pohľadávku, ktorá nebola dlžníkom zaplatená. Priebeh dobrovoľnej dražby je procesne upravený v Zákone o dobrovoľných dražbách a prípadné porušenie postupu záložného veriteľa je možné namietat' v samostatnom type konania, a to v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Toto konanie nie je možné obchádzať tým, že bude súd vykonávať „preventívnu“ kontrolu budúcej dobrovoľnej dražby, a že túto zmarí nariadením neodkladného opatrenia.

31. Je dôležité upriamiť pozornosť aj na skutočnosť, že zákon o dobrovoľných dražbách č. 527/2002 Z.z. upravuje presný mechanizmus, ktorým sa môže osoba domáhať neplatnosti dobrovoľnej dražby. Výlučne v takomto konaní bude súd oprávnený preveriť, či k dražbe došlo v súlade so zákonom alebo či bola vykonaná v rozpore s uzavretou záložnou zmluvou, resp. v rozpore s ustanoveniami zákona o dobrovoľných dražbách. Podľa Zákona o dobrovoľných dražbách, ak by súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zaniknú ku dňu príklepu, to znamená že nastane stav, ako keby k dobrovoľnej dražbe nebolo došlo. Navrhovateľovi tak ostáva zachovaný prostriedok právnej ochrany pred tým, aby v dôsledku neplatnej dobrovoľnej dražby nastal ten následok, že by bol povinný svoju nehnuteľnosť opustiť či vypratať. Medzi žalobcom a odporcom tak v dôsledku zamietnutia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nebude vytvorený nenávratný stav, ktorý by neprimerane zasahoval do práv a povinností žalobcu.

32. Navyše, keď v čase rozhodovania súdu o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia už uplynul termín konania dražby, a teda došlo k stavu kedy nebolo osvedčené trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, keď z petitu návrhu vyplýva, že navrhovateľ žiadal poskytnúť ochranu vo vzťahu k dražbe, ktorá sa mala konať dňa 30.07.2025.

33. Z uvedených dôvodov a zo skutkového stavu opísaného navrhovateľom v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, súd prvej inštancie dospel k záveru, že neboli splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia a preto návrh zamietol (I. výrok uznesenia) .

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

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

36. O trovách konania o nariadení neodkladného opatrenia rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP a článkom 4 ods. 2 CSP tak, že rozhodoval iba o nároku navrhovateľa. Navrhovateľovi ako neúspešnej strane súd nárok na náhradu trov konania od odporcu nepriznal, a o prípadných nárokoch odporcu nerozhodoval, lebo sa mu rozhodnutie o zamietnutí návrhu nedoručuje a akýkoľvek výrok o nároku (či už negatívny alebo pozitívny) na náhradu trov konania by mal za následok povinnosť súdu doručovať toto uznesenie aj odporcovi, lebo by sa konalo aj o jeho právach. Zároveň súd uvádza, že rozhodoval o trovách konania z dôvodu, že sa jednalo o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia pred začatím konania vo veci samej. (II. výrok uznesenia).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Banská Bystrica.

Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu ho napáda, z akých dôvodov ho považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.