

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 10Co/53/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1425203932
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 07. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kučerová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1425203932.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Kučerovej a sudcov JUDr. Michaely Frimmelovej a Mgr. Jany Janics Bajánkovej v právnej veci navrhovateľky: C. H., nar. X.XX.XXXX, bytom H. Ú. L. - X. H., právne zastúpená: Mgr. Martin Mikloško, advokát, so sídlom ČSA 25, Banská Bystrica, proti povinnému: Positron s.r.o., so sídlom Živnostenská 2950/4, Bratislava, IČO: 54 889 537, o určenie neplatnosti dražby a o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, o odvolaní navrhovateľky proti Uzneseniu Mestského súdu Bratislava IV č. k. 55C/23/2025-48 zo dňa 15. mája 2025, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdzuje, a to v rozsahu zamietnutia návrhu na uloženie povinnosti povinnému: Positron s.r.o. zdržať sa predaja, darovania, zámeny alebo iného scudzenia, zaťaženia alebo prenechania do užívania tretej osobe nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. J. L., obec: L. - J. L., okres: Bratislava A., zapísaným na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to: rodinný dom súp. č. XXXX, postavený na parc. reg. „C“ č. XXX/X, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 131 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 128 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; a v rozsahu uloženia povinnosti povinnému: Positron s.r.o. zdržať sa vypratávania nehnuteľností, ako aj akéhokoľvek konania, ktorým by došlo k prerušeniu elektrickej energie, plynu a dodávky vody do nehnuteľnosti.

Vo zvyšnej časti sa napadnuté uznesenie mení tak, že povinnému: Positron s.r.o., IČO: 54 889 537, so sídlom Živnostenská 2950/4, Bratislava, sa ukladá povinnosť strpieť nerušené užívanie nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. J. L., obec: Bratislava - J. L., okres: Bratislava A., zapísané na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to: rodinný dom súp. č. XXXX, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. XXX/X, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 131 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 128 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie navrhovateľkou, a to do právoplatného skončenia konania o určenie neplatnosti dražby vedeného na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. 55C/23/2025.

odôvodnenie:

1/ Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 25.4.2025, ktorým sa navrhovateľka voči povinnému (súdom prvej inštancie nesprávne označený ako povinný 3/, poznámka odvolacieho súdu) domáhala vydania neodkladného opatrenia, ktorým by mu súd do právoplatného skončenia konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby uložil povinnosť: a/ zdržať sa predaja, darovania, zámeny alebo iného scudzenia, zaťaženia alebo prenechania do užívania tretej osobe nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. J. L., obec: Bratislava - J. L., okres: Bratislava A., zapísaným na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to: rodinný dom súp. č. XXXX, postavený na parc. reg. „C“ č. XXX/X, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 131 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 128 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, b/ znášať užívanie vyššie špecifikovaných nehnuteľností

navrhovateľkou, c/ zdržať sa vypratávania nehnuteľností, ako aj akéhokoľvek konania, ktorým by došlo k prerušeniu elektrickej energie, plynu a dodávky vody do nehnuteľnosti.

2/ Súd prvej inštancie bližšie ozrejmil, že navrhovateľka sa žalobou vo veci samej domáha voči žalovaným (Tatra banka, a.s. ako žalovaný 1/, AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o. ako žalovaný 2/ a Positron s.r.o. ako žalovaný 3/, poznámka odvolacieho súdu) určenia neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. J. L., obec: Bratislava - J. L., okres: Bratislava A., zapísaných na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to: rodinný dom súp. č. XXXX, postavený na parc. reg. „C“ č. XXX/X, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 131 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 128 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, konanej dňa 3.3.2025 na tom skutkovom základe, že jej nebola doručená výzva na úhradu pohľadávky, výzva povinného 1/ (žalovaného 1/) na zaplatenie dlžnej sumy zo dňa 17.5.2024, ani Oznámenie o mimoriadnej splatnosti úveru na zmluvne dohodnutú adresu X. XX, L.; ďalej skutkovo argumentujúc, že v Oznámení o mimoriadnej splatnosti absentuje špecifikácia splátok, ktoré boli dôvodom na vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru, ako aj nepomerom výšky omeškaných splátok (3 x 1.764,78 EUR) voči hodnote nehnuteľností podľa znaleckého posudku (290.000,- EUR), t.j. absenciou adekvátnych dôvodov k realizácii dražby. Sekundárne namietajúc voči dražbe aj to, že oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. 002/2025 nebolo uverejnené v zákonnej lehote 30 dní (§ 17 ods. 1 písm. d/ zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách).

3/ Pokiaľ išlo o zdôvodnenie samotného návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, súd prvej inštancie zhrnul, že jeho dôvodnosť voči povinnému (žalovanému 3/) navrhovateľka neodkladného opatrenia osvedčovala skutkovými tvrdeniami ohľadom neplatnosti dražby v kontexte s príslušnými ustanoveniami zákona o dobrovoľnej dražbe, ktoré neboli v procese dražby dodržané, a ktoré preukazovala listinnými dôkazmi (Oznámenie o opakovanej dražbe č. 002/2025, Dodatok č. 1 k zverejneniu oznámenia o opakovanej dražbe č. 002/2005, Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5122061245, Zmluva o účelovom splátkovom úvere na bývanie č. 5122061245, Oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti a výzva na zaplatenie Tatra banky, a.s. zo dňa 17.05.2025, Doručenkou) a tiež tvrdeniami o hrozbe nenapraviteľnej ujmy, ktorú by spôsobilo vypratanie navrhovateľky z nehnuteľnosti, ako aj prípadný prevod nehnuteľnosti na ďalšiu osobu alebo jej zaťaženie. Podľa nej takýmto konaním by mohlo dôjsť k situácii, kedy by sa, v prípade úspechu v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby, znemožnilo, resp. sťažilo obnovenie pôvodného stavu pred dražbou. Hrozbu odôvodňuje tým, že konateľ povinného 3/ ju telefonicky kontaktoval a informoval, že príde vymeniť zámky a vystaňovať jej veci z domu za prítomnosti SBS služby, notára a polície a následne aj osobne za týmto účelom navštívil. Navrhovateľka sa obáva o svoje obydlie a o to, kam pôjde bývať aj so 16-ročnou neterou, ktorá má na adrese X. XX, L. trvalý pobyt, keďže dňa 12.5.2025 prišiel konateľ povinného 3/ spolu s dvomi ďalšími osobami a domáhal sa vpustenia do domu, bez prítomnosti polície a notára. Dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia odôvodňuje teda tým, že povinný 3/ vyvíja aktívne kroky smerujúce k znemožneniu jej bývania v nehnuteľnosti, ako aj ochranou pred neprimeraným zásahom do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život, keď spolu s bratom a neplozetou neterou nemajú kam ísť.

4/ Súd prvej inštancie následne zhrnul zistený skutkový stav tak, že medzi žalovaným 1/ (Tatra banka, a.s., poznámka odvolacieho súdu) a navrhovateľkou bola dňa 28.12.2022 uzavretá zmluva o účelovom splátkovom úvere na bývanie č. 5122061245 zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti (ďalej len „Úverová zmluva“). Na základe Úverovej zmluvy sa povinný 1/ (správne žalovaný 1/, poznámka odvolacieho súdu) zaviazal poskytnúť navrhovateľke úver vo výške 250.000 EUR, a to za účelom nadobudnutia financovanej v zmluve bližšie špecifikovanej nehnuteľnosti. Navrhovateľka sa zaviazala poskytnutý úver splácať v mesačných splátkach vo výške 1.764,78 eur (s počtom splátok: 204). Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom zabezpečenia pohľadávky z Úverovej zmluvy bude uzavretá zmluva o záložnom práve k nehnuteľnostiam. Zo zmluvy o záložnom práve k úveru č. 5122061245 zo dňa 25.1.2023 podľa súdu prvej inštancie vyplýva, že na zabezpečenie pohľadávky z Úverovej zmluvy bolo zriadené záložné právo v prospech povinného 1/ správne žalovaný 1/, poznámka odvolacieho súdu) na nehnuteľnostiach. Zmluvné strany sa v čl. 2 ods. 2.4 bod 2.4.2.1 záložnej zmluvy dohodli, že v rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť predajom predmetu záložného práva na dražbe podľa zákona o dobrovoľných dražbách. Listom zo dňa 17.05.2024 vyhlásil povinný 1/ (správne žalovaný 1/) mimoriadnu splatnosť úveru poskytnutého na základe Úverovej zmluvy. Dlžná suma predstavovala ku dňu 16.05.2024 celkovo 247.038,97 eur. Dňa 03.03.2025 sa uskutočnila dobrovoľná dražba nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky. Dražbu realizoval povinný 2/ (správne žalovaný 2/, poznámka odvolacieho súdu) na návrh navrhovateľa dražby - povinného 1/). Išlo o prvú opakovanú dražbu nehnuteľností. Vydražiteľom predmetu opakovanej dražby sa stal povinný 3/ (správne len „povinný“ / žalovaný 3/), ktorý urobil podanie vo výške 218.250,- eur a ktorému bol udelený príklep.

Vykonanie a priebeh dobrovoľnej dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou zo dňa 3.3.2025 zn. N 311/2025, Nz 8187/2025, NCRIs 8509/2025, spísanou notárom E.. V. V.. Prílohu notárskej zápisnice tvorí zoznam účastníkov dražby, oznámenie o opakovanej dražbe č. 002/2025 a dodatok č. 1 k zverejneniu oznámenia o opakovanej dražbe č. 002/2025 (ďalej len „Dodatok“). Z Dodatku vyplýva, že zmeny oznámenia o opakovanej dražbe č. 002/2025 sa týkali iba rozsahu práv a povinností viaznucich na predmete opakovanej dražby a spojených s ním. Práva a záväzky na predmete opakovanej dražby sa doplnili iba o exekučné záložné právo č. 332EX 451/24 (súdna exekútorka E.. U. S.). K iným zmenám v oznámení o opakovanej dražbe č. 002/2025 nedošlo. Súd prvej inštancie ďalej v dôvodoch napadnutého uznesenia uviedol, že nahliadnutím do verejného registra katastra nehnuteľností zistil, že na liste vlastníctva č. XXXXX, k.ú. J. L., obec: Bratislava - J. L., okres: Bratislava A., vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor je ako vlastník Nehnuteľností zapísaný povinný 3/ (správne len „povinný“ žalovaný 3/, poznámka odvolacieho súdu). Titulom nadobudnutia je notárska zápisnica zo dňa 3.3.2025 zn. N 311/2025, Nz 8187/2025, NCRIs 8509/2025 (Z- 3770/25). Na liste vlastníctva je zapísaná poznámka o začatí súdneho konania o určenie neplatnosti dražby a nariadenie neodkladného opatrenia, vedeného na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. 55C/23/2025 (P-436/2025). Súd prvej inštancie ďalej z „Výzvy zo dňa 30.4.2025“ zistil, že povinný 3/ (správne „povinný“/žalovaný 3/) vyzval navrhovateľku na dobrovoľné vypratanie nehnuteľností a ich odovzdanie v lehote do 7.5.2025. Upozornil ju, že na deň 30.4.2025 jej bol stanovený termín odovzdania nehnuteľností, o ktorom bola informovaná. Napriek tomu sa navrhovateľka na odovzdanie nedostavila a verejne deklarovala, že Nehnuteľnosti dobrovoľne nevypratá. Zotrvanie v nehnuteľnostiach je považované za vedomé a neoprávnené užívanie cudzej veci. Z uvedeného dôvodu si povinný 3/ (správne „povinný“ /žalovaný 3/) od 1.5.2025 uplatňuje nárok na náhradu škody vo forme bezdôvodného obohatenia za každý deň neoprávneného užívania nehnuteľností navrhovateľkou až do ich riadneho vypratania a fyzického odovzdania s tým, že je pripravený nájsť vhodné riešenie.

5/ Právne odkazujúc na § 324 ods. 1 a 3, § 325 ods. 1, 2 písm. c) a d), § 326 ods. 1 a 2, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1, 2 a § 228 ods. 2 Civilný sporový poriadok („CSP“), § 151a, § 151j ods. 1, § 123 Obč. Zák., § 21 ods. 2, 3, § 27 ods. 1, § 29 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách č. 527/2002 Z.z. súd prvej inštancie ozrejmil, že neodkladné opatrenie má charakter provizórneho riešenia vzťahov medzi sporovými stranami a možno ho nariadiť len v prípade, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu alebo je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Musí ísť o taký stav právnych vzťahov medzi stranami sporu, ktorý vyžaduje bezodkladnú súdnu ochranu, čo zahŕňa aj prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Súd musí skúmať, či je nárok navrhovateľa osvedčený a či sú dané dôvody nariadenia neodkladného opatrenia. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné považovať za osvedčený, ak navrhovateľ preukáže, že mu bez bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami bude spôsobená ujma alebo ak k takejto ujme konaním protistrany už dochádza. Dôkazné bremeno v súvislosti s preukázaním rozhodujúcich skutočností pre nariadenie neodkladného opatrenia je na strane navrhovateľa, ktorý je inter alia povinný hodnoverne osvedčiť dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Súd nemôže nariadiť neodkladné opatrenie, ak sa mu na základe predbežného právneho posúdenia nárok javí ako nedôvodný. Predbežná ochrana nedôvodného nároku by bola v rozpore s podstatou a účelom neodkladného opatrenia. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku môže navrhovateľ dosiahnuť najmä relevantnými skutkovými tvrdeniami, listinnými dôkaznými prostriedkami a kvalifikovanou právnou argumentáciou. Osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje len najvýznamnejšie skutočnosti.

6/ S odkazom na skutkové tvrdenia navrhovateľky a ňou predložené listiny súd prvej inštancie uzavrel, že v časti požadovaného neodkladného opatrenia nie sú splnené zákonné predpoklady pre jeho nariadenie voči dotknutému povinnému. Tento svoj záver zdôvodnil tým, že ku dňu vydania rozhodnutia (§ 185 ods. 2 CSP v spojení s § 329 ods. 2 CSP) je na liste vlastníctva č. XXXXX, k.ú. J. L., obec: Bratislava - J. L., okres: Bratislava A., vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor vyznačená poznámka o začatí súdneho konania o určenie neplatnosti dražby a nariadenie neodkladného opatrenia, vedeného na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. 55C/23/2025 (P-436/2025). Z ustanovenia § 228 ods. 2 CSP vyplýva, že ak bol návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti podaný v čase, keď bola v katastri nehnuteľností zapísaná poznámka o súdnom konaní o určenie vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti, výrok právoplatného rozsudku je subjektívne záväzný aj pre subjekty, ktorých sa návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti týka. Povinnosť oznámiť začatie takéhoto súdneho konania príslušnému okresnému úradu ukladá navrhovateľke priamo § 21 ods. 3 ZoDD. Cieľom zápisu informatívnej poznámky je chrániť nadobúdateľov nehnuteľností tým, že im je zabezpečená možnosť oboznámiť

sa s informáciou o prebiehajúcom konaní týkajúcom sa predmetných nehnuteľností. Poznámka o prebiehajúcom konaní má informatívny charakter a nie je prekážkou nadobudnutia nehnuteľnosti treťou osobou [§ 5 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)]. Existencia poznámky zapísanej v katastri nehnuteľností však zabezpečuje publicitu prebiehajúceho súdneho konania a narúša tým dobromyseľnosť potenciálneho nadobúdateľa vecného práva k nehnuteľnosti. Nie je pritom rozhodujúce, či sa reálne takáto osoba s poznámkou oboznámi. Stačí, že mala objektívnu možnosť zistiť, že o nehnuteľnosti, resp. o neplatnosti dobrovoľnej dražby tejto nehnuteľnosti sa vedie súdne konanie. Závaznosť výroku v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby tak účinne predchádza ďalšiemu scudzovaniu nehnuteľností a súdnym sporom s novými vlastníckmi (obdobne uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 12.4.2018 sp. zn. 16Co/12/2018). Neodkladné opatrenie je prostriedkom procesnej obrany, ktoré by sa malo použiť až vtedy, keď neexistujú iné zákonné možnosti ako dočasne upraviť pomery strán sporu. V prejednávanej veci je však zrejmé, že existuje iný prostriedok (IV. ÚS 13/2020), ktorý už bol navrhovateľkou uplatnený. Súd prvej inštancie je preto názoru, že samotná poznámka o prebiehajúcom konaní vylučuje nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia (v jeho prvej časti) a z tohto dôvodu nie je daná potreba bezodkladnej úpravy pomerov.

7/ Za neosvedčený a nedôvodný vyhodnotil súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia aj vo zvyšných dvoch častiach. V tejto súvislosti ozrejmil, že navrhovateľka nie je ku dňu vydania tohto uznesenia (§ 185 ods. 2 CSP v spojení s § 329 ods. 2 CSP) vlastníčkou nehnuteľností a nemá na ich užívanie žiadny právny titul. Na povinného 3/ (správne len „povinného“/žalovaného 3/) prešlo udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe vlastnícke právo k nehnuteľnostiam (§ 27 ods. 1 ZoDD). Za takého stavu je ako aktuálny vlastníak oprávnený v medziach zákona predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky (§ 123 OZ). Uvedené potvrdzuje aj § 29 ods. 2 ZoDD, ktorý stanovuje zákonnú povinnosť predchádzajúceho vlastníka odovzdať predmet dražby bez zbytočných prieťahov, a to na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa. Súd prvej inštancie dodal, že z tvrdení navrhovateľky nemal za osvedčené skutočnosti, ktoré by odôvodňovali potrebu obmedzenia povinného z výkonu jeho vlastníckych/užívacích práv k nehnuteľnostiam. Mal za to, že ak by návrhu vyhovel, právne účinky neodkladného opatrenia by obmedzili povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah. Dodal, že nemal za osvedčené ani tvrdenia navrhovateľky vo vzťahu k takému správaniu povinného, ktoré by vzbudzovalo obavu, či odôvodňovalo privolanie policajnej hliadky (čo navyše nevyplýva zo žiadnej listiny). Z predloženej výzvy zo dňa 30.4.2025 je zrejmé, že povinný navrhovateľku vyzýval na dobrovoľné vypratanie a odovzdanie Nehnuteľností. Zároveň v závere výzvy uviedol, že ak má navrhovateľka záujem situáciu riešiť, je pripravený nájsť vhodné riešenie. Povinný vyjadril snahu vec vyriešiť, avšak navrhovateľka na jeho výzvu nereagovala a Nehnuteľnosti naďalej užíva. Ak povinným ponúkanú možnosť riešenia situácie navrhovateľka bezdôvodne nevyužila, za týchto okolností nie je daný dôvod na bezodkladnú úpravu pomerov nariadením neodkladného opatrenia. Podľa súdu prvej inštancie sa povinný domáha primeranou cestou výkonu svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, čo nemôže (bez iných relevantných skutočností, ktorých osvedčenie zaťažuje navrhovateľku) predstavovať dôvod pre nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúceho v povinnosti vlastníka znášať užívanie nehnuteľnosti inými osobami bez vlastníckeho alebo iného práva k nej. Pokiaľ navrhovateľka tvrdí, že Nehnuteľnosti sú užívané ďalšími osobami (brat a neteť), túto skutočnosť nemal súd prvej inštancie za osvedčenú. Nad rámec toho súd prvej inštancie poznamenal, že ani samotná navrhovateľka nemá v registri obyvateľov na adrese Nehnuteľností evidovaný trvalý, či prechodný pobyt.

8/ Vzhľadom na všetky vyššie prezentované skutočnosti dospel súd prvej inštancie k záveru, že neboli splnené zákonné podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia a preto návrh voči povinnému 3/ (správne „povinný“/žalovaný 3/, poznámka odvolacieho súdu) v zmysle § 328 ods. 1 CSP zamietol.

9/ Proti tomuto rozhodnutiu podala v zákonnej lehote odvolanie navrhovateľka neodkladného opatrenia (žalobkyňa vo veci samej) a navrhla odvolaciemu súdu, aby ho zmenil tak, že návrhu v plnom rozsahu vyhovie. Dôvodila tým, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil a jeho rozhodnutie, pokiaľ ide o ozrejmienie dôvodov, pre ktoré nepovažoval jej návrh za osvedčený, nedostatočne odôvodnil. Žalobkyňa v odvolaní primárne poukázala na skutočnosť, že v rámci zaužívanej súdnej praxe je potrebné aj v samotnom konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby zaoberať sa z úradnej povinnosti okolnosťami vykonávania dražby, ale rovnako podrobiť kontrole aj samotnú zmluvu o účelovom splátkovom úvere na bývanie č. 5122061245 a skúmať, či došlo k platnému zosplatneniu úveru, nakoľko k dražbe bolo pristúpené nepochybne na základe spotrebiteľskej zmluvy. Uvedené je potrebné skúmať z dôvodu, súvisiacich následkov nesprávne určenej výšky pohľadávky vo vyhlásení podľa § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorá zakladá dôvod domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby v

zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. K následkom nesprávnej výšky pohľadávky sa vyjadril aj Najvyšší súd SR v uznesení z 27.11.2023, sp. zn. 9Cdo 187/2022. Dodala, že nedisponuje písomným vyhlásením záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky a preto navrhuje, aby súd od žalovaného 2/ vyžiadal zmluvu o vykonaní dražby, ktorej prílohou musí byť aj takéto vyhlásenie. Navrhovateľka je presvedčená, že veriteľ si na dražbe uplatnil pohľadávku, ktorá nie je splatná a pre uplatnenie celého zosplatneného úveru neexistuje právny základ z dôvodu neplatnosti vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru dňa 30.04.2024. Dodala, že v rámci podanej žaloby o určenie neplatnosti dražby a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia argumentovala tým, že oznámenie o mimoriadnej splatnosti zo dňa 17.05.2024 je neplatné z dôvodu, že v upozornení na možnosť vyhlásenia mimoriadnej splatnosti zo dňa 30.04.2024 a rovnako ani v samotnom oznámení o zosplatnení úveru nebola špecifikovaná splátka, pre ktorú žalovaný 1/ pristúpil k zosplatneniu úveru v zmysle § 565 Obč. Zák. v spojení s § 53 ods. 9 Obč. Zák. Zo samotného upozornenia na možnosť vyhlásenia mimoriadnej splatnosti zo dňa 30.04.2024 vyplýva, že žalobkyňa bola žalovaným 1/ upozornená na možnosť zosplatnenia úveru, ale z tejto listiny vyplýva, že veriteľ jej oznámil len skutočnosť, že je v omeškaní so splátkou splatnou dňa 26.01.2024, 26.02.2024, 26.03.2024. V rámci tohto upozornenia nešpecifikoval jednotlivo konkrétnu splátku, pre ktorú chce využiť svoje právo na vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru. Z rozhodovacej praxe súdov vyplýva, že už v samotnej výzve na možnosť vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru je potrebné identifikovať splátku, a to z dôvodu, že pri následnom zosplatnení úveru touto splátkou dochádza k plynutiu premičacej doby. Rovnako je táto informácia dôležitá pre dlžníka, nakoľko len presnou špecifikáciou splátky vie žalobkyňa zabrániť zosplatneniu úveru. Logickým následkom nie presne identifikovanej splátky vo výzve podľa § 53 ods. 9 Obč. Zák. je následná neplatnosť mimoriadneho zosplatnenia úveru podľa § 565 Obč. Zák. Uvedené závery odvolateľka podporila odkazom na rozhodnutie NS SR zo dňa 26.06.2024 sp. zn. 5Cdo 197/2022. Pokiaľ ide o samotné „Vyhlásenie o mimoriadnej splatnosti a výzva na zaplatenie“ zo dňa 17.05.2024, rovnako ako v prípade „Upozornenia na možnosť vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru“ zo dňa 30.04.2024, v tejto listine absentuje identifikácia splátky, pre ktorú žalovaný 1/ vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru. Z obsahu tohto oznámenia vyplýva, že „žalobkyňa bola listom zo dňa 30.04.2024 upozornená na možnosť vyhlásenia mimoriadnej splatnosti a preto žalovaný 1/ vyhlasuje mimoriadnu splatnosť úveru“. Ďalej v tomto oznámení je uvedená celková dlžná suma k 16.05.2024 a rozpis istiny, riadneho úroku, úroku z omeškania a nákladov spojených s vymáhaním. V texte tohto upozornenia sa však nejakým spôsobom nekonkretizuje splátka, ktorá mala za následok vyhlásenie mimoriadnej splatnosti. Ak veriteľ pristúpi k vyhláseniu úveru za predčasne splatný podľa § 565 Obč. Zák. v spojení s § 53 ods. 9 Obč. Zák. je podmienkou platnosti tohto právneho úkonu, aby veriteľ jednoznačne konkretizoval splátku, ktorej omeškanie viedlo k predčasnému zosplatneniu úveru. Teda vzhľadom na absenciu konkretizovania splátky, ktorej omeškanie malo byť dôvodom k vyhláseniu mimoriadnej splatnosti, je tento právny úkon nejasný, neurčitý a neplatný v zmysle § 37 ods. 1 Obč. Zák. uvedené vyplýva aj z rozhodnutia NS SR sp. zn. 5Cdo 2/2023 zo dňa 25.01.2024, ako aj rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 15CoCsp/23/2023 zo dňa 25.09.2024. Tieto skutočnosti súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí vôbec nezohľadňuje a v tomto smere sa s argumentáciou žalobkyne v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nevysporiadal, ale len všeobecne uviedol, že uplatňovaný nárok je zjavne nedôvodný. Odvolateľka vyjadrila nesúhlas aj so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého neodkladným opatrením by obmedzil povinnú osobu, t.j. žalovaného 3/ v neprimeranom rozsahu a nad nevyhnutný rozsah, vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný 3/ sa stal vlastníkom nehnuteľností udelením príklepu a navrhovateľka je povinná odovzdať predmet dražby bez zbytočných prietahov. S týmto tvrdením sa navrhovateľka nestotožňuje, lebo práve takouto argumentáciou by žalobca, v prípade domáhania sa neplatnosti dobrovoľnej dražby, nemal nikdy možnosť zachovať si svoje obydlie aj keď by sa už pri predbežnom právnom posúdení zdala žaloba dôvodná. Ďalej súd prvej inštancie uviedol, že nemal osvedčené tvrdenie navrhovateľky, ktoré by vzbudzovalo obavu, či odôvodňovalo privolanie policajnej hliadky a má za to, že žalovaný mal záujem nájsť vhodné riešenie, ale navrhovateľka s ním nekomunikuje. K tomu záveru súdu prvej inštancie žalobkyňa namietla, že konateľ žalovaného 3/ prišiel dňa 12.05.2025 pred rodinný dom na X. ul. č. XX v L. v prítomnosti ďalších troch zdatnejších mužov, čo vyvolalo u navrhovateľky obavu, a to z dôvodu, že nevedela, čo očakávať od ďalšieho konania žalovaného 3/. V nadväznosti na vznik aj takejto situácie, nemožno považovať za akceptovateľné, že žalovaný 3/ sa pokúsil nájsť vhodné riešenie pre navrhovateľku, keď žiadnym spôsobom jej neponúkol náhradné bývanie a práve z jeho konania je osvedčená potreba vydať neodkladné opatrenie, ktorého sa žalobkyňa domáha. Žalobkyňa má teda za to, sumarizujúc svoju odvoláciu argumentáciu, že riadnym spôsobom osvedčila nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy spočívajúcej v strate obydlija pre ňu ako aj jej blízkou rodinu.

10/ Povinný (žalovaný 3/) vo vyjadrení k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a k odvolaniu navrhovateľky neodkladného opatrenia (žalobkyne) navrhol napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdiť. K odvolacej argumentácii navrhovateľky uviedol, že sa stal vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ul. X. XX v L., zapísanej na LV č. XXXXX, na základe dobrovoľnej dražby konanej dňa 03.03.2025. Vlastnícke právo bolo riadne zapísané do katastra nehnuteľností, pričom spoločnosť ho nadobudla v dobrej viere, v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Navrhované neodkladné opatrenie považuje za neopodstatnené z dôvodu, že žalobkyňa má k dispozícii zákonný prostriedok ochrany, ktorý aj využila, a to podanie žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a zápis prebiehajúceho konania na list vlastníctva. Povinný (žalovaný 3/) má za to, že žalobkyňa len formálne tvrdí, že jej hrozí nenapraviteľná ujma, ale toto nepreukazuje žiadnymi konkrétnymi skutočnosťami. Práve naopak, žalovaný 3/ znáša konkrétnu a opakovane vznikajúcu ujmu tým, že žalobkyňa neoprávnene zotráva v nehnuteľnosti už viac ako 4 mesiace bez platenia nájmu alebo akejkoľvek kompenzácie. Počas tejto doby jej ponúkli dohodu o férovom nájme, ako aj kompenzáciu za dobrovoľné opustenie nehnuteľnosti. So žalobkyňou sa snažili dohodnúť viacerými spôsobmi, avšak bezúspešne. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia považuje žalovaný 3/ za účelový, s cieľom „kupovať si čas“ a bezdôvodne blokovať užívanie nehnuteľnosti jej právoplatnému vlastníkovi. Žalobkyňa sa takto snaží udržať v nehnuteľnosti bez právneho titulu, pričom jej zámerom je brániť hospodárskemu využitiu nehnuteľnosti a spôsobovať žalovanému 3/ priame finančné škody. Žalovaný 3/ (povinný) akcentoval, že v liste vlastníctva už je vyznačená poznámka o prebiehajúcom spore, čo ho dosť podstatne obmedzuje pri nakladaní s nehnuteľnosťou, a čo je samo o sebe zásahom do jeho vlastníckych práv. Dražba prebehla riadnym a zákonným spôsobom a jeho vlastnícke právo bola zapísané v katastri nehnuteľnosti. Žalobkyňa tak nemá právny titul na zotrvanie v nehnuteľnosti a každý deň, keď mu bráni vo výkone jeho vlastníckeho práva, mu spôsobuje majetkovú ujmu.

11/ Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 CSP) preskúmal napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie je z časti dôvodné.

12/ Odvolací súd sa po preskúmaní návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, zohľadniac skutočnosti vyplývajúce z obsahu spisu a listín, ktoré sú jeho obsahom, nestotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že žalobkyňa ani len sčasti neosvedčila potrebu navrhovanej dočasnej úpravy pomerov medzi stranami, ktorý záver vyhodnotil ako rozporný s aktuálnou (už ustálenou) súdnou praxou. Naviac, súdu prvej inštancie je potrebné vytknúť, že návrh na vydanie neodkladného opatrenia smeruje len voči jednému zo žalovaných (ide o žalovaného 3/) ako povinnému, nie voči všetkým žalovaným. V konaní o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia je teda len jeden subjekt označený ako „povinný“.

13/ Podľa § 324 ods. 1 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

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

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

17/ Nariadiť neodkladné opatrenie podľa citovaných ustanovení Civilného sporového poriadku je možné, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Účelom neodkladných opatrení je bezodkladná úprava pomerov strán sporu a podmienkou pre ich nariadenie je osvedčenie, že bez bezodkladnej úpravy právnych pomerov by bolo právo strany sporu, ktorá podáva návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ohrozené, príp. že by bola ohrozená exekúcia. Preto je potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ako i osvedčenie, že je tu nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy. Je nutné vychádzať z naliehavosti a nutnej potreby bezodkladnej úpravy pomerov, ktorá je osvedčená iba vtedy, ak sa preukáže existencia takých konkrétnych úkonov strany sporu, voči ktorej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje, v dôsledku ktorých sa strana, ktorá podáva návrh na neodkladné opatrenie, môže dôvodne obávať nenapraviteľnej alebo len ťažko napraviteľnej ujmy na jej strane. Splnenie predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia nemožno vyvodiť len zo samotných tvrdení navrhovateľa, no je potrebné tieto tvrdenia osvedčiť, a to aspoň do tej miery, že možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti, keď pri nariaďovaní neodkladného opatrenia prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení.

18/ Predmetom prieskumu odvolacieho súdu, s poukazom na uplatnenú odvolaciu argumentáciu navrhovateľky (žalobkyne), bolo posúdiť, či v danom prípade boli splnené zákonné podmienky pre

nariadenie neodkladného opatrenia v znení podľa jej návrhu, t.j. či osvedčila dôvodnosť navrhovanej bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu (v tomto prípade žalobkyne a žalovaného 3/). Oboznámiac sa so skutkovými tvrdeniami navrhovateľky uvedenými v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, s listinnými dôkazmi ňou predloženými, so zreteľom i na skutočnosti vyplývajúce z jej odvolania, prihládajúc i na ďalšie skutočnosti vyplývajúce z verejných registrov (§ 185 ods. 2 CSP), dospel odvolací súd, na rozdiel od súdu prvej inštancie, k záveru, že poskytnutie dočasnej ochrany navrhovateľke v časti navrhovaného petitu je plne opodstatnené.

19/ V prvom rade odvolací súd udáva, že navrhovateľka sa dovoľáva súdnej ochrany z dôvodu bezodkladnej potreby úpravy pomerov strán, ktorú osvedčuje notárskou zápisnicou č. N 311/2025, Nz 8187/2025 spísanou notárom E.. V. V., osvedčujúcou vykonanie a priebeh dobrovoľnej dražby konanej dňa 03.03.2025, Zoznamom účastníkov dražby konanej dňa 03.03.2025, Oznamením o opakovanej dražbe č. 002/2025 v zmysle § 17 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, Dodatkom č. 1 k zverejneniu oznámenia o opakovanej dražbe č. 002/2025, Zmluvou o záložnom práve k úveru č. 5122061245 zo dňa 25.01.2023, Zmluvou o účelovom splátkovom úvere na bývanie č. 5122061245 zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti zo dňa 28.12.2022 uzatvorená podľa zákona o úveroch na bývanie, Výzva na vypratanie nehnuteľnosti a upozornenie na náhradu škody zo dňa 30.04.2025. K odvolaniu ďalej navrhovateľka predložila Upozornenie na možnosť vyhlásenia mimoriadnej splatnosti - VÝZVA zo dňa 30.04.2024.

20/ Podľa dôvodovej správy, Zákon o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 90/2016 Z.z., je právnym predpisom, ktorým bola do slovenského právneho poriadku implementovaná európska legislatíva (smernica 2008/48/ES a 2013/36/EÚ a nariadenie (EÚ) č. 1093/2010). Cieľom tejto zmeny bolo poskytnutie zvýšenej ochrany spotrebiteľovi pri zmluvných vzťahoch, ktoré uzatvára. Zákon v ust. § 8 a 11 zavádza povinnosť posúdiť s odbornou starostlivosťou schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie na základe relevantných a aktuálnych informácií získaných z interných alebo hodnoverných externých zdrojov, od spotrebiteľa a finančného agenta a overovať informácie prostredníctvom registrov. Novou povinnosťou stanovenou v tomto zákone pre posúdenie schopnosti spotrebiteľa splácať úver, je určovať, dodržiavať a pravidelne prehodnocovať limit schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie. Toto ustanovenie by malo, ako uvádza dôvodová správa, zabezpečiť záujem veriteľov správne odhadnúť schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie a správať sa tak obozretne jednak z pohľadu návratnosti úveru na bývanie a jednak z pohľadu dôsledkov nezodpovedného požíčavania na strane spotrebiteľov. Ustanovenie § 20 zakotvuje povinnosti veriteľa pre prípad, že dôjde k omeškaniu spotrebiteľa so splácaním úveru.

21/ Odvolací súd v kontexte prejednávanej veci primárne dáva do pozornosti súdu prvej inštancie Nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 416/2022-68 zo dňa 13.07.2023. V ods. 21 ústavný súd poznamenal, že inštitút dobrovoľnej dražby v spotrebiteľských veciach a výslovne otázka efektivity neodkladného opatrenia boli predmetom konania pre Súdny dvorom Európskej únie, to vo vzťahu k otázke, či inštitút dobrovoľnej dražby môže vôbec obstať z hľadiska princípov práva EÚ v oblasti ochrany spotrebiteľa, keďže záložné právo sa vykoná bez účasti súdu a súdnej i inej objektívnej kontroly neprijateľných zmluvných podmienok a celý proces od určenia výšky dlhu až po dražbu vykonávajú súkromné osoby (rozsudok Súdneho dvora z 10.09.2014 vo veci C-34/13, Kušinová, ECLI:EU:C:2014:2189). Z tohto rozhodnutia Súdneho dvora vyplýva, že síce výkon zábezpeky, ktorá sa vzťahuje na spotrebiteľské zmluvy o pôžičke nie je predmetom úpravy práva únie a v dôsledku tohto sa v súlade s princípom procesnej autonómie uplatní vnútroštátna právna úprava, tá však musí zodpovedať požiadavkám zásady efektivity a zásady ekvivalencie. Z pohľadu zásady efektivity vo vzťahu k Smernici 93/13 to znamená, že vnútroštátna procesná právna úprava nesmie prakticky znemožniť alebo nadmerne sťažiť výkon práva na riadnu ochranu pred nekalými zmluvnými podmienkami, ktoré uvedená smernica priznáva spotrebiteľom, pričom splnenie tejto podmienky má posúdiť ex offo vnútroštátny súd. Ústavný súd už rozhodol, že k porušeniu práva na spravodlivý proces môže dôjsť aj vtedy, ak súd nereflektuje na vec dopadajúci rozsudok Súdneho dvora zohľadniac, že predmetné rozhodnutie súdneho dvora je pre súdy precedentne záväzné a to odvtedy, ako je uverejnené vo Vestníku Európskej únie v tom-ktorom jazyku členského štátu (nález I. ÚS 462/2022, bod 19, 20). Niet dôvodu nevzťahovať rovnaké východiská aj na výkladový odkaz Súdneho dvora vo veci C 34/13 vo vzťahu k povinnosti súdov posúdiť efektívnosť neodkladného opatrenia. Podľa záverov vyslovených v citovanom rozhodnutí ústavného súdu je v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby potrebné skúmať aj prípadnú neprijateľnosť zmluvných podmienok, otázku výšky pohľadávky, ako aj prípadnú nepríjemnosť výšky pohľadávky (v prejednávanej veci to boli v zmysle Upozornenia žalovaného 1/ z 30.04.2024 nezaplatené celkom tri mesačné splátky vo výške po cca. 1764 eur, poznámka odvolacieho súdu) a jej pomerovanie k hodnote

draženej nehnuteľnosti. Inak povedané, je potrebné skúmať nielen samotný proces dražby ale aj postup veriteľa, ktorý dražbe predchádzal, t.j. smeroval napr. aj k predčasnému zosplatneniu úveru.

22/ Súd prvej inštancie sa v intenciách uvedeného rozhodnutia ústavného súdu neriadil a efektívnosť navrhovaného neodkladného opatrenia v okolnostiach daného prípadu ako jediného dočasného nástroja právnej ochrany z pohľadu navrhovateľky neposudzoval.

23/ Do pozornosti súdu prvej inštancie je potrebné dať aj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo 2/2023 zo dňa 25.01.2024 (ods. 14.2), v ktorom vyslovil, že „v prípade, ak zo strany veriteľa dôjde k vyhláseniu úveru za predčasne splatný, a to v súlade s § 565 Obč. Zák. a § 53 ods. 9 Obč. Zák., pre platný právny úkon zosplatnenia (§ 37 ods. 1 Obč. Zák.) je zo strany veriteľa nevyhnutné, aby v tomto zosplatnení presne špecifikoval konkrétnu splátku, pre ktorú jednorazovo a predčasne zosplatnil celý dlh (pozri aj rozhodnutia NS SR sp. zn. 5Cdo 188/2023, 5Cdo 197/2022, 2Cdo 149/2021). Najvyšší súd tiež zaujal názor (s ktorým sa plne stotožnil aj odvolací súd), že identifikácia splátky je potrebná z dôvodu identifikácie prvého dňa plynutia premlčacej doby, ale aj pre potrebu vedomostí dlžníka o tom, zaplatením akej sumy zabráni zosplatneniu úveru. Je to podstatná informácia najmä v situáciách, pokiaľ predtým došlo k čiastočnému plneniu a dlžná suma sa mohla kumulatívne tvoriť aj dlhší čas, pričom ale neboli naplnené podmienky, kedy by mohol byť úver zosplatnený celý. Ak veriteľ oznámi iba dlžnú sumu s upozornením na možnosť zosplatnenia celého úveru, môže byť spotrebiteľ pomýlený a v dôsledku informačnej asymetrie môže byť poškodený.

24/ Pokiaľ teda žalobkyňa predložila k návrhu na vydanie neodkladného opatrenia aj listinný dôkaz „Oznámenie o vyhlásení mimoriadnej splatnosti a výzva na zaplatenie“ žalovaného 1/ zo dňa 17.05.2024 (č.l. 39), ktoré z hľadiska obsahu vyššie označené kritéria zjavne nespĺňa (identifikácie konkrétnej splátky, pre ktorú došlo listom zo dňa 17.05.2024 k predčasnému zosplatneniu úveru zo strany banky), nemôže byť správny právny záver súdu prvej inštancie, že navrhovateľka neodkladného opatrenia v tomto štádiu konania svoj nárok ani len sčasti neosvedčila.

25/ Vzhľadom na uvedené odvolací súd podľa § 388 CSP zmenil napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie v časti, ktorou zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v rozsahu uloženia povinnosti povinnému (žalovanému 3/) strpieť nerušené užívanie nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. J. L., obec: Bratislava - J. L., okres: Bratislava A., zapísané na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to: rodinný dom súp. č. XXXX, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. XXX/X, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 131 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 128 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie navrhovateľkou do právoplatného skončenia konania o určenie neplatnosti dražby vedeného na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. 55C 23/2025 tak, že v tejto časti návrhu plne vyhovel.

26/ Odvolací súd dodáva, že súd pri nariadení neodkladného opatrenia musí vychádzať z opisu rozhodujúcich skutočností v návrhu navrhovateľa a z ním predložených listín, pričom nie je povinný zisťovať všetky tie skutočnosti, ktoré treba zistiť pred vydaním konečného rozhodnutia (vo veci samej), resp. preverovať ich (ne)pravdivosť; v tomto štádiu konania totiž postačuje osvedčiť okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu. Osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia sa posudzuje podľa obsahu návrhu, pripojených listín a skutkových okolností z nich vyplývajúcich, ako aj z dôvodnosti návrhu z hľadiska právneho posúdenia veci. Podľa názoru odvolacieho súdu zákonnú podmienku potrebnú na nariadenie neodkladného opatrenia, a to osvedčenie nároku, navrhovateľka splnila. Navrhovateľka v tomto štádiu konania totiž spochybnila proces, ktorý dražbe predchádzal (platnosť vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úveru) a tým aj splnenie zákonnej podmienky na vyhlásenie dražby, čím osvedčila, že jej nárok na užívanie nehnuteľností zatiaľ trvá. Preto záver súdu prvej inštancie o nezvratiteľnom zániku jej užívacieho práva k vydraženej nehnuteľnosti je za daného skutkového a právneho stavu minimálne predčasný. Uvedené však neznamená, že navrhovateľka je oprávnená užívať nehnuteľnosť bez toho, aby uhrádzala náklady spojené s jej užívaním žalovanému 3/ (ako osobe aktuálne zapísanej na príslušnom liste vlastníctva ako vlastníka nehnuteľnosti). V opačnom prípade totiž má žalovaný 3/ (povinný) voči navrhovateľke nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.

27/ Pokiaľ ide o zvyšnú časť odvolaním napadnutého uznesenia, odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie uvedeným v ods. 33 vo vzťahu k požiadavke žalobkyne (navrhovateľke neodkladného opatrenia) obmedziť povinného (žalovaného 3/) disponovať s vecou (zdržať sa predaja, darovania, zámeny alebo iného scudzovania, zaťaženia nehnuteľností, ktoré získal dražbou), keďže záväznosť výroku v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby účinne predchádza ďalšiemu scudzovaniu nehnuteľností a súdnym sporom s novými vlastníckymi. A preto je aj odvolací súd názoru, že za aktuálne zisteného skutkového stavu samotná poznámka o prebiehajúcom konaní vylučuje nariadenie neodkladného opatrenia v jeho prvej časti.

28/ Za vecne správny považuje odvolací súd aj záver súdu prvej inštancie o nedôvodnosti návrhu v časti o uloženie povinnosti žalovanému 3/ zdržať sa vypratania nehnuteľnosti, i keď z iných dôvodov ako uviedol súd prvej inštancie. Predovšetkým žalovaný 3/ ako vydražiteľ (aktuálny vlastník nehnuteľností zapísaný na príslušnom LV) sa vypratania nehnuteľnosti môže domáhať len legálnou cestou a tou je podanie žaloby o vypratanie nehnuteľnosti, pričom podanie žaloby o určenie neplatnosti dražby je relevantným dôvodom na fakultatívne prerušenie konania o vypratanie v zmysle § 164 CSP. Ak by totiž súd v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby vyslovil neplatnosť dražby, ako vlastník nehnuteľností by bol na liste vlastníctva zapísaný pôvodný vlastník, a teda by nebol dôvod na vypratanie nehnuteľnosti. Uvedené vychádza nepochybne z toho, že v prípade ak je vyslovená neplatnosť dražby, účinky dražby sa rušia od počiatku (vydražiteľ teda vôbec nenadobúda vlastnícke právo k predmetu dražby a na základe návrhu oprávneného spolu s právoplatným rozsudkom, okresný úrad, katastrálny odbor vykoná v katastri nehnuteľností zápis tak, že ako vlastníka predmetu dražby zapíše jeho pôvodného vlastníka). Navyiac, samotné uloženie povinnosti povinnému strpieť nerušené užívanie nehnuteľnosti navrhovateľkou konzumuje požiadavku navrhovateľky v časti navrhovaného zdržania sa vypratávania nehnuteľnosti, ako aj zdržanie sa konania, ktorým by došlo k prerušeniu elektrickej energie, plynu a dodávky vody do nehnuteľnosti.

29/ Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnuté uznesenie v rozsahu zamietnutia návrhu na uloženie povinnosti povinnému zdržať sa predaja, darovania, zámeny alebo iného scudzenia, zaťaženia alebo prenechania do užívania tretej osobe nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. J. L., obec: Bratislava - J. L., okres: Bratislava A., zapísaným na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, a to: rodinný dom súp. č. XXXX, postavený na parc. reg. „C“ č. XXX/X, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 131 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. reg. „C“ č. XXX/X o výmere 128 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; ako aj zdržať sa vypratávania vyššie označených nehnuteľností a akéhokoľvek konania, ktorým by došlo k prerušeniu elektrickej energie, plynu a dodávky vody do nehnuteľnosti, podľa § 387 CSP ako vecne správny potvrdil.

30/ O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie v rozhodnutí vo veci samej.

31/ Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

c/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

d/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

e/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods. 1 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods. 1 prvá veta CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 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).

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

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).