

Súd: Okresný súd Humenné  
Spisová značka: 11Csp/116/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8321203055  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Jančíková  
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2021:8321203055.1

## Uznesenie

Okresný súd Humenné v spore žalobcov: 1/ N.. T. Š., nar. XX.X.XXXX, bytom Y. XX, XXX XX V. a 2/ Y. Š., nar. XX.X.XXXX, bytom Y. XX, XXX XX V. proti žalovanému: Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 o nariadenie neodkladného opatrenia takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa X.XX.XXXX zabezpečujúca pohľadávku zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa X.XX.XXXX k nehnuteľnostiam - k stavbe rodinného domu súp. č. XX postavený na pozemku parcele registra „S.“ KN parc. č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 407m<sup>2</sup> a k pozemkom parcel registra „S.“ parc. č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 407m<sup>2</sup> a parc. č. XXX/X - záhrada o výmere 224m<sup>2</sup> zapísaných na Liste vlastníctva č. XXXX vo vlastníctve žalobcu v 1/ rade a k pozemkom parcel registra „S.“ parc. č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 447m<sup>2</sup> a parc. č. XXX - orná pôda o výmere 139m<sup>2</sup> zapísaných na Liste vlastníctva č. XXXX vo vlastníctve žalobkyne v 2/ rade, všetky nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Y., obci Y., okrese V., a to až do právoplatného skončenia veci samej.

II. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade sú povinní v lehote do 35 dní od právoplatnosti tohto uznesenia podať žalobu na súd proti žalovanému o určenie, že žalovaný nemá právo domáhať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaných na Liste vlastníctva č. XXXX a Liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Y., ktoré vzniklo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa X.XX.XXXX.

III. V prevyšujúcej časti súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamieta.

IV. Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia podali dňa X.XX.XXXX návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým navrhli súdu, aby žalovanému uložili povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou predaja na dražbe, priamym predajom akejkoľvek tretej osobe, predajom formou verejnej obchodnej súťaže, ako aj prenajatím nehnuteľností podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam na základe Zmluvy o hypotekárnom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa X.XX.XXXX zapísaných na listoch vlastníctva č. XXXX a XXXX pre katastrálne územie Y.. Zároveň navrhli, aby súd žalobcom uložil povinnosť podať žalobu o určenie neplatnosti Zmluvy o hypotekárnom úvere a Zmluvy o zriadení záložného práva uzavretej medzi žalobcami a žalovaným v lehote 45 dní od právoplatnosti uznesenia súdu o nariadení neodkladného opatrenia.

2. Žalobcovia v návrhu uviedli, že sa jedná o spotrebiteľský spor, kde hlavnú úlohu hrá spotrebiteľská zmluva a neprijateľné zmluvné podmienky v nej. Podľa žalobcov je úplne jedno, či je zmluva bezúročná a bezpoplatková, alebo súd uzná neprijateľné zmluvné podmienky, lebo výsledok je matematicky totožný,

t. j. dlžný spotrebiteľ má vrátiť veriteľovi to, čo od neho reálne dostal. Žalobcovia žalujú žalovaného, ktorý jemu a jeho rodine - jeho otcovi, jeho matke - žalobkyňa v 2/ rade, jeho manželke, jeho maloletému dieťaťu a jeho ťažko zdravotne postihnutému staršiemu bratovi, už dlhodobo zasahuje do práv tak, že im preukázateľne spôsobuje ujmu finančnú a majetkovú. Súdu žalobcovia navrhujú držať sa príkladu vzorového konania sudkyne v obdobnej právnej veci na Okresnom súde V. pod sp. zn. XCsp/XXX/XXXX. Ďalej poukázali na rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžo/258/2009 a 6Sžo/358/2009, ktorý vyslovil, že absolútne neplatné v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka sú také záložné zmluvy, ktorých všeobecná hodnota nehnuteľnosti prevyšuje pohľadávku veriteľa, ale aj na súdnu prax ustálenú v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/57/2011 zo dňa 19.1.2012.

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti obsahuje neplatné dojednanie, ktoré splnomocňuje žalovaného na nedovolené a nemorálne konanie, lebo žalovaný môže vystupovať ako zástupca žalobcov bez ohľadu na záujmy v rozpore s tým, že splnomocnenie má neodvolateľný charakter v rozpore s ust. § 33b ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia v návrhu ďalej uviedli, že medzi žalobcom 1/ rade a žalovaným je spotrebiteľský zmluvný vzťah založený Zmluvou o hypotekárnom úvere č.XXXXXXXXXXX zo dňa XX.XX.XXXX, na základe ktorej žalobcovi v 1/ rade mal žalovaný požičať 70.000,- eur prevodom na jeho bankový účet. Žalovaný už v momente podpisu zmluvy označil žalobcu za dlžníka a v rozpore s právnym poriadkom sa v tejto zmluve žalovaný odvoláva na Obchodný zákonník, teda preukázateľne konal v rozpore so zákonom a klame žalobcu už v úvodnom texte zmluvy, pretože je vylúčené, aby sa na spotrebiteľské záväzky aplikovali inštitúty a právny režim noriem obchodného práva pred normami občianskeho práva. Žalobca v 1/ rade mal záujem splatiť pôžičku veriteľovi v mesačných splátkach aj napriek závažným finančným nezrovnalostiam medzi žalovaným a žalobcami. Doteraz poskytnuté informácie od žalovaného o vzájomných finančných plneniach sú preukázateľne zmätočné, keďže neexistuje žiadna výzva ani upomienka od veriteľa ani od žalovaného o výške už realizovaných plnení žalobcu v prospech žalovaného, aj v oznámení o výkone záložného práva zo dňa 12. 11. 2020 bez akéhokoľvek upresnenia plnení žalobcu nie sú číselné údaje o dlžnej čiastke odkontrolovateľné a sú úplne v správe veriteľa bez možnosti overiť ich správnosť a presnosť. Ďalej podľa žalobcov žalovaný zatajuje pohyby na účtoch súvisiacich so vzájomnými plneniami v rámci predmetného úveru a tieto podstatné finančné informácie o pravosti a výške pohľadávky absentujú aj v písomných dokladoch dražobníka, čo je v rozpore s ust. § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Za absurdné žalobcovia považujú aj to, že žalovaný začína výkon záložného práva bez predloženia Potvrdenia o pravosti pohľadávky, o ktoré žalobcovia v minulosti žalovaného písomne požiadali, ale bez odozvy žalovaného.

Z podnetu žalovaného bol záväzok žalobcu v 1/ rade zabezpečený Zmluvou o zriadení záložného práva, ktorá spíňa iba zabezpečovací právny úkon k primárnemu právnemu úkonu k úverovej zmluve, pričom následkom neplatnosti primárneho úkonu je absolútne neplatný aj zabezpečovací právny úkon. Žalobcovia s poukazom na § 5a ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa sú toho názoru, že spotrebiteľ nemôže splnomocniť inú osobu na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti, ktorú vlastní. Predmetom záložného práva je rodinný dom zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie Y. a pozemky zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie Y.. Podľa žalobcov už pred podpisom predmetnej zmluvy boli ako spotrebiteľia uvedení veriteľom do omylu, keďže ten ich na osobnom stretnutí ubezpečil, že predložená zmluvná dokumentácia žalovaného je v súlade so zákonom a nehrozí jej podpisom žiadny osobný ani finančný problém, a tak buď s predloženým textom zmluvy súhlasia a podpíšu ju alebo mu pôžičku žalovaný neposkytne. Žalobcovia tak boli v pozícii podstúpenia rizika s podpisom textu nimi neposúdiťelnej zmluvnej dokumentácie žalovaného. Podľa žalobcov z neplatných právnych úkonov nemôžu vzniknúť platné právne účinky. Žalovaný z vlastného podnetu začal výkon záložného práva, na ktorý žalobcov písomne upozornil a voči tejto dražbe podali žalobcovia odpor svojím písomným nesúhlasom. Dražbu už reálne pripravuje na podnet žalovaného dražobník, ktorý žalobcov výzvou požiadal o umožnenie vykonania obhliadky nehnuteľnosti. Dražobník doručil žalobcom znalecký posudok, voči ktorému žalobcovia vyjadrili svoj nesúhlas s ohodnotením predmetu dražby ako aj nesúhlas so znaleckým posudkom, ktorý odoslali aj žalovanému. Dražobník žalobcom oznámil dátum konania dražby na deň X.XX.XXXX. Preto žalobcovia v neodkladnom opatrení vidia jediný efektívny prostriedok na ochranu ohrozeného spotrebiteľa do času, kým súd vo veci samej nevykoná súdnu kontrolu neprijateľných zmluvných podmienok, keďže o tom, či sa dražba vykoná a o výške pohľadávky rozhoduje súkromná osoba s tým, že dražbu vykoná ďalšia súkromná osoba, ktorá pri takejto činnosti sleduje zisk a dobrovoľnú dražbu nesprievádza preventívna súdna kontrola.

Podľa žalobcov je nepredstaviteľné, aby dražobník nezákonne prevádzal vlastnícke práva žalobcu na niekoho iného bez výslovného a preukázaného súhlasu žalobcu, preto žalobcovia považujú konanie žalovaného a dražobníka v súvislosti s výkonom záložného práva za neoprávnené. Žalobcovia sa tiež domnievajú, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je protiústavný. Správanie sa žalovaného a dražobníka voči nim za preukázané neprijateľné zmluvné podmienky v zmluve žalovaného sú, ako aj nekalé obchodné praktiky, zákonom zakázané. Preto finančné nároky žalovaného sú preukázateľne bez právneho titulu a sú obohacovaním sa žalovaného a následne dražobníka finančne v neprospech žalobcov. Podľa žalobcov zmluva žalovaného má preukázateľne neprijateľné zmluvné podmienky.

Žalovaný sa ako dodávateľ venuje požičiavaním finančných prostriedkov občanom a má tisíce podobných klientov - spotrebiteľov a všetkým dáva podpisovať svoje zmluvy, a teda podľa žalobcov sa jedná o text zmluvy s charakterom vopred pripravovanej typovej zmluvy, a preto možno konštatovať, že sa ani v tejto právnej veci nejedná o individuálne dojednané zmluvné podmienky. Preto žalobcovia navrhujú súdu, aby z úradnej moci podrobil predmetnú zmluvnú dokumentáciu predbežnému právnomu posúdeniu a trval na dôkaznom preukázaní vzájomne vykonaných plnení medzi žalobcom v 1/ rade a žalovaným s uvedením stručného vyčíslenia vzájomných finančných plnení a dlžných finančných čiastok, to je neuhradený zostatok dlhov podľa určenia osobitne aj s dokladovaním výpisov z účtu žalovaného. Zároveň žalobcovia navrhli, aby súd vyzval žalovaného k predloženiu vyhlásenia pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, ktoré následne žalobca pre potrebu tejto spornej veci posúdi a predloží súdu ako dôkaz úžernického konania žalovaného.

Podľa žalobcov v prípade vykonania dražby by došlo k neprimeranému zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život žalobcov, s ktorými bývajú aj ich rodinní príslušníci. Týmto konaním by bol porušený aj článok 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, v kontexte ktorého žalobcovia poukázali na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky I. ÚS 13/2000 v spojení s rozhodnutím Európskeho súdu pre ľudské práva Stanková vs. Slovenská republika a v rozhodnutí Paulic vs. Chorvátsko. Súdy v týchto veciach potvrdili, že akýkoľvek zásah do obdobia je potrebné posudzovať veľmi citlivo a zužujúco s tým, že dotknutá osoba má mať za každých okolností možnosť dovolať sa ochrany na nezávislom a nestrannom súde. Keďže žalovaný už preukázateľne vyvolal proces dražby a kedykoľvek môže v ňom pokračovať, je tu reálna hrozba, že žalobcovia a ich rodiny prídu o strechu nad hlavou, preto žiadajú súd, aby rýchlo zasiahol a neodkladným opatrením dočasne usporiadal pomery tak, že poskytne ochranu ohrozeným ústavným právom žalobcov a zakáže neprimeraný výkon práva žalovanému. Podľa žalobcov je tu dôvodná obava, že žalovaný svoje záložné právo vykoná napriek neplatnosti zmluvy o pôžičke a následne neplatnej zmluvy o zriadení záložného práva, aj napriek oneskoreného dodania znaleckého posudku, v dôsledku čoho prídu žalobcovia o vlastnícke právo k nehnuteľnostiam a súdne rozhodnutie vydané v konaní stratí svoje opodstatnenie.

3. Žalobcovia za účelom osvedčenia svojich tvrdení predložili listiny - Zmluvu o hypotekárnom úvere zo dňa XX.XX.XXXX, Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, Žiadosť o predloženie dokladu o pravosti a splatnosti pohľadávky k dobrovoľnej dražbe zo dňa XX.XX.XXXX, Oznámenie žalovaného o vyhlásení mimoriadnej splatnosti zo dňa XX.XX.XXXX, Oznámenie žalovaného o začatí výkonu záložného práva zo dňa XX.XX.XXXX, výpis z katastra nehnuteľností pre lv č. XXXX a XXXX pre kat. úz. Y., Nesúhlas žalobcov s ohodnotením predmetu dražby a nesúhlas so znaleckým posudkom zo dňa XX.XX.XXXX, Výzva dražobníka spoločnosti U9, a. s. o umožnenie vykonania znaleckej obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby s oznámením termínu znaleckej obhliadky zo dňa XX.XX.XXXX, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe zo dňa XX.XX.XXXX a žiadosť žalobcov adresovanú Okresnému úradu V., katastrálnemu odboru o zápis poznámky o začatí súdneho konania o nariadenie neodkladného opatrenia ohľadom zdržania sa výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby.

4. Dňa XX.XX.XXXX žalobcovia doplnili svoj návrh, v ktorom podaní uviedli, že dražobník zverejnil na internete svoj informáciu o pripravovanej dražbe ich nie je huteľnosti na internetovom portáli a podľa ich názoru sa jednalo cielené dražobné konanie bez právneho titulu. V ďalšom zotrvali na svojich doterajších návrhoch ako aj návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

5. Z predložených listín súd zistil, že žalovaný ako veriteľ uzatvoril so žalobcom v 1/ rade ako dlžníkom dňa XX.XX.XXXX zmluvu o hypotekárnom úvere, podľa ktorej žalovaný poskytol žalobcovi v 1/ rade úver

vo výške 70.000,00 eur, pričom žalobca v 1/ rade sa zaviazal poskytnutý úver splatiť, platiť úroky a plniť ďalšie podmienky dohodnuté v tejto zmluve. Podľa podmienok účelom úveru bola kúpa domu, tiež bol dohodnutý spracovateľský poplatok vo výške 799,00 eur uhradený pri uzatvorení zmluvy z prostriedkov úveru a poplatku za správu úveru vo výške 3,49 eur mesačne. Výška anuitnej splátky podľa ďalších podmienok bola vo výške 286,59 eur do XX.XX.XXXX a od XX.X.XXXX vo výške 585,32 eur. Konečná splatnosť úveru bola určená dňom XX.XX.XXXX.

Podľa článku II ods. 2 tejto zmluvy o hypotekárnom úvere banka poskytne úver po splnení podmienok:

- uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a predloženie návrhu na vklad záložného práva do evidencie nehnuteľností opatreného potvrdením príslušného orgánu o jeho prijatí k nehnuteľnostiam na LV XXXX a XXXX v kat. úz. Y.,
- predloženie banke návrhu na uzavretie poisťovnej zmluvy alebo poisťovnej zmluvy k zálohu, na hodnotu zálohu,
- predloženie banke potvrdenia príslušnej poisťovne o vinkulácii poisteného plnenia k zálohu v prospech banky,
- predloženie právoplatného dokladu o nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu financovania,
- preukázanie spôsobom akceptovateľným pre banku úhrady rozdielu kúpnej ceny k financovanej nehnuteľnosti z vlastných zdrojov,
- predloženie kúpnej zmluvy s úradne overeným podpisom predávajúceho, pričom súčasťou kúpnej ceny musí byť vyplatenie úveru v SLSP, ktorý bude vyplatený z prostriedkov úverov.

Podľa článku IV ods. 1 tejto zmluvy o hypotekárnom úvere dlžník sa zaväzuje splácať pohľadávku pravidelnými anuitnými splátkami, periodicitou a do termínu dohodnutého v základných podmienkach. Došlé sumy sa použijú najskôr na úhradu splatných nákladov, poplatkov, úrokov z omeškania, úrokov a istiny, a to v tomto poradí.

Podľa článku V tejto zmluvy o hypotekárnom úvere pohľadávky bude zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a mandátnej zmluvy uzatvorenej medzi bankou a žalobkyňou v 2/ rade a jej manželom. Ak dlžník nesplatiť v čase dohodnutom v základných podmienkach pohľadávku alebo jej časť, má banka právo realizovať zabezpečenie v súlade s ustanoveniami VOP.

Podľa článku VIII ods. 4 a 5 tejto zmluvy o hypotekárnom úvere, všetky právne vzťahy vyslovene neupravené v zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami obchodných podmienok, VOP, Obchodným zákonníkom a ostatnými právnymi predpismi, a to v tomto poradí. V zmluve strany sa dohodli, že je vzájomné právne vzťahy sa budú podľa § 262 Obchodného zákonníka spravovať podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.

6. Dňa XX.XX.XXXX Ing. G. Š. a Y. Š. - žalobkyňa v 2/ rade ako záložcovia uzatvorili so žalovaným ako záložným veriteľom Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátne zmluvu, ktorej predmetom je dohoda zmluvných strán o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech záložného veriteľa na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa a predmetom mandátnej zmluvy je udelenie poverení záložcom ako mandantom záložnému veriteľovi ako mandatárovi pre vykonanie úkonov v súvislosti s výkonom záložného práva. Zabezpečovanou pohľadávkou záložného veriteľa sa rozumie

a) pohľadávka, ktorá vznikla zo zmluvy o hypotekárnom úvere číslo XXXXXXXXXXXX zo dňa X.XX.XXXX uzatvorenej medzi záložným veriteľom a žalobcom v 1/ rade ako dlžníkom, na základe ktorej záložný veriteľ poskytol úver a, ktorú tvorí istina vo výške 70.000,- eur, úroky, úroky z omeškania a všetky poplatky a náklady spojené s úverovou zmluvou,

b) pohľadávka aj jej príslušenstvo, ktorá vznikne v dôsledku alebo v súvislosti s odstúpením alebo vypovedaním úverovej zmluvy,

c) pohľadávka na uhradenie nákladov podľa úverovej zmluvy, zmlúv obsiahnutých v tejto listine a všetkých ostatných zmlúv uzatvorených medzi záložným veriteľom a dlžníkom,

d) požiadavka a jej príslušenstvo, ktorá vznikne v dôsledku alebo v súvislosti zániku úverovej zmluvy iným spôsobom ako splnením, odstúpením alebo vypovedaním,

e) pohľadávka a jej príslušenstvo na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktorá vznikne, respektíve vznikla v dôsledku alebo v súvislosti splnením záložného veriteľa dlžníkovi bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol,

f) pohľadávka a jej príslušenstvo, ktoré vzniknú na základe zmeny právneho vzťahu založeného úverovou zmluvou alebo nahradením záväzku vyplývajúceho z úverovej zmluvy novým záväzkom, t. j. v prípade privatívnej novácie právneho vzťahu založeného úverovou zmluvou ,  
g) pohľadávka, ktorá vznikne v dôsledku nedodržania účelu úveru a z neho vyplývajúceho zániku nároku na štátny príspevok a s tým súvisiacej povinnosti dlžníka vrátiť poskytnutý štátny príspevok.  
Najvyššia hodnota istiny v zmysle § 151b ods. 3 Občianskeho zákonníka, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, je 70.000,- eur.

Predmetom zálohu podľa článku I časti II tejto zmluvy sú nehnuteľnosti v katastrálnom území Y. zapísané (1) na Liste vlastníctva č. XXXX, a to rodinný dom súp. č. XX postavený na pozemku parcely registra „S.“ KN parc. č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 407m<sup>2</sup>, pozemky parcely registra „S.“ parc. č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 407m<sup>2</sup> a parc. č. XXX/X - záhrada o výmere 224m<sup>2</sup> a na (2) Liste vlastníctva č. XXXX, a to pozemky parcely registra „S.“ parc. č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 447m<sup>2</sup> a parc. č. XXX - orná pôda o výmere 139m<sup>2</sup>.

Podľa článku IV časti II tejto zmluvy ak pohľadávka nebude riadne a včas splácaná, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva, v rámci ktorej ho uspokojí svoju pohľadávku, a to spôsobom dohodnutým vo VOP.

Podľa časti III tejto zmluvy záložca ako mandant poveruje a zároveň týmto splnomocňuje záložného veriteľa ako mandatára, aby na jeho účet za odplatu 0,03 eur uskutočnil všetky úkony potrebné a nevyhnutné k výkonu záložného práva podľa zmluvy o záložnom práve aby v jeho mene urobil všetky právne úkony potrebné na prevod vlastníctva k zálohu na tretiu osobu. Záložca ako mandant nie je oprávnený vypovedať mandátnu zmluvu počas trvania pohľadávky. Zmluvné strany týmto vylučujú platnosť ustanovení § 567, § 569, § 570, § 574 a § 575 Obchodného zákonníka.

Podľa časti IV tejto zmluvy všetky právne vzťahy vyslovene neupravené v zmluvách obsiahnutých v tejto listine sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami obchodných podmienok, VOP, Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a ostatnými právnymi predpismi, a to v tomto poradí.

7. Žalovaný v oznámení o vyhlásení mimoriadnej splatnosti zo dňa XX.XX.XXXX žalobcovi v 1/ rade oznámil, že nastal prípad porušenia v zmysle bodu 8.1 písm. a) Produktových obchodných podmienok pre hypotekárne splátkové a úvery Slovenskej sporiteľne, a. s., s účinnosťou od 1.1.2015 v aktuálnom znení - omeškanie dlžníka so splácaním pohľadávky banky o viac ako 3 mesiace. Zároveň žalovaný týmto listom žalobcovi v 1/ rade oznámil, že z uvedeného dôvodu banka vyhlasuje ku dňu XX.XX.XXXX mimoriadnu splatnosť pohľadávky zo zmluvy a požiadal žalobcu v 1/ rade o úhradu pohľadávky zo zmluvy vo výške 40.204,95 eur do pätnástich dní.

8. Žalovaný oznámením o začatí výkonu záložného práva zo dňa XX.XX.XXXX oznámil žalobcovi v 1/ rade začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľností, ktoré boli predmetom zálohu, na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

9. Žalobcovia v žiadosti zo dňa XX.X.XXXX adresovanou žalovanému a dražobníkovi uviedli, že v súvislosti s pripravovanou dražbou nedodržujú zákonu číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Zároveň adresátov dôrazne žiadali v súlade s platnou právnou legislatívou o okamžité zaslanie na ich adresy fotokópiu Vyhlásenia pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva s poukazom na ustanovenie § 7 ods. 2 , § 8 ods. 2 a § 33 ods. 2 tohto zákona o dobrovoľných dražbách.

10. Žalobcovia v liste označenom ako „Nesúhlas s ohodnotením predmetu dražby a nesúhlas so znaleckým posudkom“ zo dňa XX.X.XXXX adresovaného žalovanému a dražobníkovi uviedli, že už vyjadrili svoj nesúhlas s pripravovanou dražbou a aj napriek tomu konajú v rozpore so zákonom aj rodinu obmedzili a zneuctili znaleckým ohodnocovaním. Týmto žalobcovia vzniesli dražobníkovi v súlade so zákonom námietky voči ohodnoteniu predmetu dražby a súčasne požiadali o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom s poukazom na ustanovenie § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách. V tomto liste uviedli, že znalec Ing. H. U. konal s cieľom spôsobiť im finančnú škodu v prospech dražobníka. Tiež žalobcovia konanie dražobnej spoločnosti a veriteľa v tejto veci považujú za vydieranie, hrubý nátlak, nátlak, trestný čin ochrany súkromia v obydlí, podvod, neoprávnené obohatenie, úzeru

cez vyhrážanie a poškodzovanie cudzích práv v zmysle citovaných ustanovení Trestného zákona. Žalobcovia ďalej požiadali dražobníka o predloženie platnej kópie zmluvy o poistení zodpovednosti dražobníka za škodu s minimálnou výškou poistenia 2.000.000,- eur a dôrazne žiadali v súlade s platnou právnou legislatívou o okamžité zaslanie na ich adresy fotokópie Vyhlásenia pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva.

11. Spoločnosť U9, a. s. vo výzve na umožnenie vykonania znaleckej obhliadky a ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa X.X.XXXX adresovanej žalobkyni v 2/ rade uviedla, že bola poverená žalovaným organizáciou dražby k nehnuteľnostiam zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX a XXXX pre katastrálne územia Y.. Ďalej bola žalobkyňa v 2/ rade vyzvaná, aby poverenému súdnemu znalcovi umožnila vykonať ohodnotenie založenej nehnuteľnosti a oznámili termín znaleckej obhliadky na deň XX.X.XXXX o 16:00 hod. Zároveň žalobkyňa v 2/ rade upozornili na dôsledky neposkytnutia súčinnosti pri realizácii záložného práva.

12. Z oznámenia o dobrovoľnej dražbe zo dňa XX.X.XXXX vyplýva oznámenie dražobníka U9, a. s. na návrh navrhovateľa dražby - žalovaného, že prvá dražba sa uskutoční dňa XX.XX.XXXX o 9.20 hod. v „Malej zasadačke“ Mestského úradu V.. Predmetom dražby tiež súbor nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX a XXXX pre katastrálne územia Y., ktorých popis je podľa znaleckého posudku Ing. Q. V., ktorej predmet dražby nebol riadne sprístupnený na obhliadku, pričom bola určená všeobecná cena odhadu 146.000,- eur. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo zverejnené v obchodnom vestníku XXX/XXXX dňa XX.X.XXXX.

13. Z aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Y. vytvoreného cez katastrálny portál vyplýva, že výlučným vlastníkom nehnuteľností rodinného domu súp. č. XX postavený na pozemku parcele registra „S.“ KN parc. č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 407m2 a pozemkov parciel registra „S.“ parc. č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 407m2 a parc. č. XXX/X - záhrada o výmere 224m2 je žalobca v 1/ rade titulom nadobudnutia: kúpna zmluva č. P.-XXXX/XX zo dňa X.XX.XXXX. V časti C sú na tomto liste vlastníctva zapísané ťarchy: záložné právo v prospech žalovaného zo dňa X.XX.XXXX a exekučné záložné právo v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s. r. o. na základe exekučného príkazu č. XXXEx/XXX/XX zo dňa XX.X.XXXX. Zároveň súd tiež na tomto liste poznámky: L. -XXX/XX: oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v prospech žalovaného, L.-XXX/XX: z oznámenia o dobrovoľnej dražbe od dražobníka U9, a. s. na návrh navrhovateľa dražby - žalovaného a poznámka zo dňa X.XX.XXXX o podaní návrhom na vydanie nariadenia neodkladného opatrenia.

14. Z aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Y. vytvoreného cez katastrálny portál vyplýva, že výlučným vlastníkom nehnuteľností pozemkov parciel registra „S.“ parc. č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 447m2 a parc. č. XXX - orná pôda o výmere 139m2 je žalobkyňa v 2/ rad. Zároveň je na tomto liste vlastníctva v časti C zapísaná ťarcha: záložné právo v prospech žalovaného zo dňa X.XX.XXXX a poznámky: L. -XXX/XX: oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v prospech žalovaného, L.-XXX/XX: z oznámenia o dobrovoľnej dražbe od dražobníka U9, a. s. na návrh navrhovateľa dražby - žalovaného a poznámka zo dňa X.XX.XXXX o podaní návrhom na vydanie nariadenia neodkladného opatrenia

15. 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. Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

Podľa ust. § 325 ods. 2 písm. c) a d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala. Podľa ust. § 326 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

Podľa ust. § 328 ods. 1 a 3 CSP ak súd nepostupoval podľa § 327 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20170501>>, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20170501>>, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne. Uznesenie, ktorým bolo rozhodnuté o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, je súd povinný písomne vyhotoviť a odoslať.

Podľa ust. § 329 ods. 2 a 3 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Ak po vydaní uznesenia, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, dôjde k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, nezakladá právoplatné rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, prekážku rozhodnutej veci.

Podľa ust. § 330 CSP súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas. Ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

Podľa ust. § 332 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

Podľa ust. § 334 CSP súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

Podľa ust. § 336 ods. 1 až ods. 3 CSP ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej. Súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná.

16. Podľa § 52 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“) účinného od 1.1.2008, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

Podľa § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného od 1.1.2008 do 31.3.2015, ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné.

Podľa § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného od 1.4.2015 ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

Podľa § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka účinného od 1.1.2008, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka účinného od 1.11.2008 spotrebiteľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 52a Občianskeho zákonníka účinného od 1.1.2008 Ak sú uzavreté viaceré spotrebiteľské zmluvy pri tom istom rokovaní alebo sú zahrnuté do jednej listiny, posudzuje sa každá z týchto zmlúv samostatne. Ak však z povahy zmlúv alebo stranám známeho účelu zmlúv uvedených v odseku 1 pri ich uzavretí zrejme vyplýva, že tieto zmluvy sú od seba vzájomne závislé, vznik každej z týchto zmlúv je podmienkou vzniku ostatných zmlúv. Zánik jednej z týchto zmlúv iným spôsobom než splnením alebo spôsobom nahrádzajúcim splnenie spôsobuje zánik ostatných závislých zmlúv, a to s obdobnými právnymi účinkami.

Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného od 1.3.2010, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

Podľa § 53 ods. 2, ods. 3 a ods. 5 Občianskeho zákonníka účinného od 1.1.2008 za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané. Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

Podľa § 53 ods. 12 Občianskeho zákonníka účinného od 23.12.2015 neprijateľnosť zmluvných podmienok sa hodnotí so zreteľom na povahu tovaru alebo služieb, na ktoré bola zmluva uzatvorená, a na všetky okolnosti súvisiace s uzatvorením zmluvy v dobe uzatvorenia zmluvy a na všetky ostatné podmienky zmluvy alebo na inú zmluvu, od ktorej závisí.

Podľa § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka účinného od 1.7.2011 ak ide o plnenie zo spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sa má vykonať v splátkach, môže dodávateľ uplatniť právo podľa § 565 najskôr po uplynutí troch mesiacov od omeškania so zaplatením splátky a keď súčasne upozornil spotrebiteľa v lehote nie kratšej ako 15 dní na uplatnenie tohto práva.

Podľa § 565 Občianskeho zákonníka účinného od 1.1.1992 ak ide o plnenie v splátkach, môže veriteľ žiadať o zaplatenie celej pohľadávky pre nesplnenie niektorej splátky, len ak to bolo dohodnuté alebo v rozhodnutí určené. Toto právo však môže veriteľ použiť najneskôr do splatnosti najbližšie nasledujúcej splátky.

Podľa § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka účinného od 1.6.2014 ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov.

Podľa § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného od 13.6.2014 zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchýliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon alebo osobitné predpisy na ochranu spotrebiteľa priznávajú, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie.

Podľa § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného od 1.4.2004 v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

17. V zmysle citovaných zákonných ustanovení (CSP) sa neodkladné opatrenie nariadi, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, a len vtedy, ak existuje potreba bezodkladnosti úpravy pomerov alebo obava, že exekúcia bude ohrozená.

18. Neodkladným opatrením sa poskytuje spravidla iba dočasná úprava, nie definitívna. Súd nerozhoduje na základe štandardného dokazovania, ale vychádza z osvedčenia práv účastníkov a z osvedčenia porušenia týchto práv. Osvedčovanie opodstatnenosti nároku na nariadenie neodkladného opatrenia sa uskutočňuje formou predloženia dôkazov pri podávaní návrhu. Osvedčovanie na rozdiel dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na neodkladné opatrenie. Výsledkom takéhoto postupu je to, že osvedčované skutočnosti sa súdu so zreteľom na všetky okolnosti prípadu javia vysoko

pravdepodobné. Tu nie je na mieste, aby sa vykonávalo rozsiahle dokazovanie, prípadne aby súd vyvinul procesné úsilie o doplnenie dokazovania.

19. Pri nariadovaní samotného neodkladného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení, a to z dôvodu, že nariadenie neodkladného opatrenia má dočasný predbežný charakter. Z tohto dôvodu nie je síce potrebné zisťovať všetky skutočnosti, ktoré má mať zistené pred vydaním konečného rozhodnutia vo veci samej, ale musia byť osvedčené okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť žaloby návrhu na toto dočasné opatrenie. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. (uznesenie NS SR sp. zn. 2Mcd0 3/2010)

20. Podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je teda aspoň osvedčené právo a aspoň osvedčené ohrozenie tohto práva, 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.

21. Súd tiež dodáva, že pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení súd neskúma okolnosti, ktoré sú dôležité pre konanie vo veci samej a svojím rozhodnutím nemôže prejednávať rozhodnutie vo veci samej. Ide len o skúmanie splnenia podmienok bezodkladnosti potreby vydania rozhodnutia, o ktoré strana žiada, resp. o pravdepodobnosť ohrozenia jej práv a oprávnených záujmov. V prípade rozhodovania o neodkladnom opatrení nie je potrebné, aby strana predložila dôkazy, ktoré by s istotou preukázali ohrozenie jej práva, postačuje predložiť aspoň také dôkazy, ktoré by jej právo a ohrozenie tohto práva alebo výkonu rozhodnutia aspoň osvedčovali a jej tvrdenia aspoň spravdepodobňovali.

22. Žalobcovia sa týmto návrhom domáhajú dočasnej úpravy pomerov, tak aby sa žalovaný zdržal výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú vo vlastníctve žalobcov, pretože im hrozí nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy, t. j. odpredaj ich majetku na dražbe a následne strata obydlia. Súd sa oboznámil s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia spolu s priloženými listinnými dôkazmi, pričom usúdil, že návrh na vydanie neodkladného opatrenia je opodstatnený, a preto mu čiastočne vyhovel. Účelom neodkladného opatrenia je dosiahnutie predbežných účinkov v prípade, ak nie je zrejmé, kedy bude sporný vzťah účastníkov vyriešený konečným rozhodnutím súdu a vyvstáva potreba dočasnej úpravy pomerov strán konania. Súd vychádzal z toho, že žalobcovia osvedčili predbežne dôvodnosť svojho nároku, ako aj existenciu bezprostredne hroziacej ujmy. Súd má za to, že je dôvodné, aby boli dočasne upravené pomery strán sporu a tým sa predišlo hroziacej ujme v majetkovej sfére žalobcov.

23. Zo správania sa žalovaného vyplýva jednoznačný záver, že sa rozhodol začať realizovať záložné právo formou dobrovoľnej dražby, z čoho vyplýva, že hrozba je reálna, v dôsledku čoho je nutné aspoň dočasne uložiť žalovanému, aby sa zdržal výkonu záložného práva do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Súd je toho názoru, že postačuje, aby žalovanému uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva bez špecifikácie foriem tohto výkonu tak ako to navrhovali žalobcovia - formou predaja na dražbe, priamym predajom akejkoľvek tretej osobe, predajom formou verejnej obchodnej súťaže ako aj prenajatím nehnuteľností, keďže uloženie povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva v sebe zahŕňa povinnosť zdržať sa akýchkoľvek konaní vedúcich k jeho výkonu, preto súd návrh v prevyšujúcej časti zamietol.

24. Dražba nehnuteľnosti, v ktorej majú žalobcovia a ich rodinný príslušníci zabezpečené bývanie, podľa názoru súdu predstavuje podstatný zásah do rodinného života žalobcov, ktorý už nie je možné zvrátiť, preto súd dočasnú úpravu pomerov strán sporu považoval za dôvodnú. Podľa názoru súdu vzhľadom na bezprostrednosť hrozby a tým súvisiacu naliehavosť poskytnutia ochrany, sa výber procesného prostriedku žalobcov, čiže návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, javí pre súd ako pochopiteľný a v danej situácii ako jediný účinný prostriedok ich ochrany. Za danej situácie v prejednávanom prípade, pokiaľ ešte nedošlo k preskúmaniu platnosti resp. neplatnosti spotrebiteľských zmlúv zo strany súdu, nevyhovením návrhu by mohlo dôjsť k nezvratným škodám na majetku žalobcov. Strata bývania je jedným z najzávažnejších zásahov do práva na rešpektovanie obydlia a každý, komu takýto zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takéhoto opatrenia na súdne preskúmanie. Ochrana obydlia má podľa názoru súdu prednosť pred samotnou realizáciou výkonu záložného práva až do času právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

25. Prostredníctvom listinných dôkazov predložených zo strany žalobcu boli dostatočne osvedčené najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Predložením Zmluvy o hypotekárnom úvere a Zmluvy o zriadení záložného práva je preukázaná existencia spotrebiteľského právneho vzťahu medzi žalobcami a žalovaným. Je bezvýznamné, či otázka spornosti o platnosti resp. neplatnosti spotrebiteľských zmlúv nastala až počas trvania ich platnosti a účinnosti. Z ustálenej judikatúry Európskeho súdneho dvora je ochrana zavedená smernicou Rady 93/13/EHS z 05.05.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách založená na myšlienke, že spotrebiteľ je v slabšej pozícii, a to vedie k tomu, že súhlasí s podmienkami pripravenými vopred druhou zmluvnou stranou bez toho, aby mohol ovplyvniť obsah týchto podmienok. Čl. 6 ods. 1 Smernice 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa má vykladať v tom zmysle, že vnútroštátnemu súdu, ktorý zistí nekalú povahu zmluvnej podmienky, prináleží jednak bez toho, aby počkal, či spotrebiteľ predložil v tejto súvislosti návrh, vyvodiť všetky dôsledky, ktoré podľa daného vnútroštátneho práva vyplývajú z takého zistenia, s cieľom zabezpečiť, aby touto podmienkou nebol tento spotrebiteľ viazaný, a jednak v zásade na základe objektívnych kritérií posúdiť, či dotknutá zmluva môže bez uvedenej podmienky naďalej existovať. Vnútroštátny súd je povinný preskúmať ex offa nekalý charakter zmluvnej podmienky, len čo má k dispozícii právne a skutkové okolnosti potrebné na tento účel.

26. Súd ďalej dodáva, že žalovaný ako záložný veriteľ začal iniciovať výkon záložného práva predajom založených nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe podľa Zákona o dobrovoľných dražbách. Výkonom záložného práva sleduje cieľ uspokojiť svoju pohľadávku zo zmluvy spôsobom dovoľeným zákonom. Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby, pokiaľ prebieha spôsobom vyplývajúcim z Občianskeho zákonníka a zo Zákona o dobrovoľných dražbách, je v súlade s Ústavou SR avšak, či sa tak skutočne deje môže byť predmetom konania na súde, a to tak pred tým, ako dôjde k vydraženiu predmetu dražby, ako aj po ňom. Po vydražení by sa žalobcovia mohli tiež domáhať ochrany svojich práv podaním žaloby o neplatnosti dražby, pričom „odloženie“ realizácie dražby až do momentu, keď predmet konania nebude prejednaný vo veci samej, sa súdu javí ako prostriedok preventívnej kontroly účinnejší a efektívnejší. Udelením príklepu za súčasného splnenia podmienky úhrady ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom záložca svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti stráca, a pokiaľ ho chce obnoviť, je potrebné podať žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, v ktorej sa však nemôže domáhať neplatnosti dražby z akýchkoľvek dôvodov, ale len pre porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných a pre neplatnosť záložnej zmluvy. Zároveň záložca stráca i oprávnenie vo vydraženej nehnuteľnosti zotrvať a v prípade, ak v nehnuteľnosti zotrvá, bude s najväčšou pravdepodobnosťou musieť svoje práva brániť i v konaní o vypratanie nehnuteľností.

27. Nariadený rozsah neodkladného opatrenia je podľa názoru súdu primeraný, jeho nariadením nevznikne žalovanému žiadna ujma, pretože súčasný právny vzťah k predmetným nehnuteľnostiam sa žiadnym spôsobom nezmení - záložné právo naďalej existuje a dočasne pozastavený je len jeho výkon. Vzhľadom na námietky žalobcov je sporná aj výška celého nároku žalovaného, keďže namietajú neprijateľnosť zmluvných podmienok obsiahnutých v zmluve o hypotekárnom úvere a v zmluve o zriadení záložného práva. V aktuálnom štádiu konania súdu neprináleží posudzovať do akej miery, a či môžu byť žalobcovia v konaní vo veci samej úspešní alebo nie, nemožno v tomto štádiu konania o nariadenie neodkladného opatrenia vopred vylúčiť dispozičné oprávnenie žalobcov požadovať aj iný, po prípadnom pripustení zmeny žaloby, vhodne zvolený procesný prostriedok. Žalobcovia návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili s poukazom na neprijateľné zmluvné podmienky predložených zmlúv, na nekalé obchodné praktiky žalovaného a zároveň spochybnili inštitút dobrovoľnej dražby v spojitosti s potrebou súdnej kontroly a ochranou obyvdlia. Zmluvy predložené žalobcami sú zmluvami spotrebiteľskými. Zároveň je úplne zrejmé, že tieto zmluvy boli predformulované žalovaným a predložené žalobcom len na podpis bez toho, aby títo reálne obsah zmlúv mohli ovplyvniť, čo je zrejmé už len zo skutočnosti, že predmetné zmluvy na viacerých miestach odkazujú na VOP a obchodné podmienky. Žalobcovia v podanom návrhu poukazujú na to, že predmetné zmluvy sú neplatné pre existenciu neprijateľných podmienok, pre nekalé obchodné praktiky, a pre to, že zmluva o hypotekárnom úvere sa riadila Obchodným zákonníkom. Žalobcovia teda podľa názoru súdu nie len svojimi tvrdeniami, ale aj listinnými dôkazmi predbežne osvedčili dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, keď za tohto stavu je výška nároku žalovaného sporná. Uvedené otázky však budú riešené až v rozhodnutí vo veci samej.

28. Súd sa stotožňuje a poukazuje na názor Krajského súdu v Prešove v uznesení sp. zn. 19Co/26/2021 zo dňa 15.7.2021, podľa ktorého „preventívna kontrola v podobe konania začatého pred vydražením nehnuteľnosti definitívne odstráni neistotu v tom, či sú splnené podmienky na to, aby dražba bola realizovaná a tým (okrem iného) predíde aj ďalším nadväzujúcim súdnym konaniam. V tejto súvislosti odvolací súd ešte dodáva, že ani Súdny dvor EÚ vo svojich rozhodnutiach priamo nekonštatoval rozpor právnej úpravy Zákona o dobrovoľných dražbách so smernicou, ale ani jej súlad. Súdny dvor EÚ len vnútroštátnym súdom stanovil podmienky, ktoré majú skúmať pre to, aby dospeli k relevantnému záveru, pričom uviedol, že možnosť príslušného vnútroštátneho súdu prijať predbežné opatrenie, môže zjavne predstavovať primeraný a účinný prostriedok na zabránenie uplatňovaniu nezákonných podmienok, čo musí overiť vnútroštátny súd. Odvolací súd považuje pritom predbežné opatrenie, dočasne zabraňujúce vykonať dobrovoľnú dražbu nehnuteľností vo vlastníctve dlžníka a to až do okamihu, kým sa právoplatne nerozhodne o existencii pohľadávky veriteľa, za účinný prostriedok ochrany práv dlžníka.“

29. V tejto súvislosti dopĺňa, že žalovaný je bankou, a preto sa na jeho ekonomickej situácii nijako neodrazí, ak sa momentálne neuskutoční dražba sporných nehnuteľností. Naproti tomu, ak by súd návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, títo by stratili svoje obydlie a prišli by o základnú životnú potrebu. Náprava tohto následku a návrat do pôvodného stavu by bol spojený s ďalším súdnym konaním a trovami. Na druhej strane, ak bude podaná žaloba vo veci samej zamietnutá, teda žalobcovia v konaní úspešní nebudú, môže žalovaný záložné práva vykonať a uspokojiť tak svoju pohľadávku. Nariadenie neodkladného opatrenia je teda jediný možný spôsob, ako sa môžu žalobcovia brániť pred predajom svojho obydlija formou dražby bez toho, aby dochádzalo k ďalšiemu rozmnožovaniu sporov. Realizáciou záložného práva by mohlo dôjsť k zásahu do ústavného práva žalobcov na obydlie a vlastníctvo, a to bez súdnej kontroly ešte pred tým, než sa na základe podanej žaloby s poukazom na neprijateľné zmluvné podmienky rozhodne vo veci samej a formou prejudiciálnych otázok posúdením (ne) platnosti zmlúv, na základe ktorých sa žalovaná domáha realizácie záložného práva.

30. Vzhľadom na uvedené skutočnosti preto súd návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel v rozsahu, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

31. Žalobcovia formulovali návrh neodkladného opatrenia ako neodkladné opatrenie s časovým obmedzením do právoplatného skončenia konania vo veci samej a tiež navrhli, aby im súd uložil povinnosť podať žalobu o určenie neplatnosti zmlúv o hypotekárnom úvere a zriadení záložného práva uzavretých dňa X.XX.XXXX. Podľa názoru súdu bez riadneho dokazovania vo veci samej nie je možné len v zmysle argumentov žalobcu posúdiť ako predbežnú otázku platnosť resp. neplatnosť týchto spotrebiteľských zmlúv. V danom prípade neodkladné opatrenie nie je prostriedkom na trvalú úpravu pomerov medzi stranami sporu a nemôže trvalo riešiť spornosť vzťahov, ale má slúžiť iba na dočasné zachovanie stavu, kým sa otázka platnosti či neplatnosti oboch zmlúv nevyrieši. Podľa názoru súdu, konštatovanie neplatnosti spotrebiteľských zmlúv resp. určenia neprijateľných zmluvných podmienok je možné učiniť až po riadne vykonanom dokazovaní a zhodnotení argumentov oboch strán s prihliadnutím na individuálne okolnosti. Súd preto tiež dospel k záveru, že na toto konanie o nariadenie neodkladného opatrenia musí nadväzovať ešte aj konanie vo veci samej, preto aj časovo limitoval trvanie neodkladného opatrenia tak, že toto bude trvať len do právoplatného skončenia konania vo veci samej, pričom žalobcom uložil povinnosť podať žalobu tak ako to uviedol vo výroku tohto uznesenia v súlade s ust. § 137 Civilného sporového poriadku v lehote 35 dní od právoplatnosti tohto uznesenia. Súd neuložil žalobcom podať žalobu v zmysle ich návrhu, keďže otázka platnosti resp. neplatnosti predložených zmlúv je otázkou predbežnou v konaní o veci samej a taktiež sa nestotožnil s návrhom na určenie 45 dňovej lehoty na podanie žaloby, keďže táto je podľa názoru súdu neprimeraná vzhľadom na to, že je predovšetkým v záujme žalobcov dosiahnuť ochranu svojich práv, o ktorých sa domnievajú, že sú zo strany žalovaného porušované. Aj preto súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v prevyšujúcej časti zamietol.

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

Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

33. V civilnom sporovom konaní sa povinnosť nahradiť trovy konania spravuje predovšetkým zásadou úspechu v konaní. Ak mala strana plný úspech vo veci, prizná sa jej tiež celá náhrada nákladov konania, ak mala strana len čiastočný úspech, náhrada nákladov bude pomerne rozdelená. Ak je úspech a neúspech vyvážený, vysloví súd, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania. Platí teda, že žalobca má plný úspech, ak výrok rozsudku zodpovedá žalobnému petitu, naopak, žalovaný má plný úspech, ak žaloba je v plnom rozsahu zamietnutá.

34. V danom prípade nakoľko žalobcovia boli čiastočne úspešní v konaní o nariadení neodkladného opatrenia voči žalovanému, súd vyslovil, že žiadna zo strán sporu nemá na náhradu trov konania právo.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je možné podľa ust. § 357 písm. d) a m) CSP podať odvolanie v lehote do 15 dní od jeho doručenia na Krajský súd v Prešove, prostredníctvom Okresného súdu Humenné.

Podľa § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

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

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

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.