

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 11CoCsp/19/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7124202941
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Angelika Sopoligová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2024:7124202941.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Angeliky Sopoligovej a členiek senátu JUDr. Jarmily Čabaiovej a JUDr. Adriany Murínovej v spore žalobkyne: A. B. C., nar. XX.X.XXXX, bytom v D., E. XXX/X, zastúpenej: JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou so sídlom v Košiciach, Čajakova 5, proti žalovaným: 1/ Československá obchodná banka, a.s., so sídlom v Bratislave, Žižkova 11, IČO: 36 854 140 a 2/ AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., so sídlom v Bratislave, Kopčianska 10, IČO: 46 141 341, o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1. rade proti uzneseniu Mestského súdu Košice č.k. 68Csp/42/2024-65 zo dňa 21. februára 2024

rozhodol:

- P o t v r d z u j e uznesenie vo výrokoch pod č. I., II. a VI.
- P r i z n á v a žalobkyni proti žalovanému v 1. rade 100 % nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e:

1. Mestský súd Košice (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) uznesením označeným v záhlaví tohto rozhodnutia rozhodol v tomto znení:

Nariaďuje sa toto neodkladné opatrenie:

I. Ukladá žalovanému v 1. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností vedených na LV č. XXXXX, katastrálne územie F. G., obec D. - F. G., okres Košice I, byt č. X nachádzajúci sa vo vchode 9 na 2. poschodí bytového domu na ulici E. X H. D., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 2009/10000 k celku, byt č. 6 nachádzajúci sa vo vchode 9 v podkroví bytového domu na ulici E. X H. D., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 1199/10000 k celku, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 409298/Zal/1 zo dňa 07.10.2015 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - záložným veriteľom a A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. X, XXX XX D. - záložca na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi, vyplývajúcej zo Zmluvy o poskytnutí úveru č. 409298 zo dňa 07.10.2015 do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

II. Ukladá žalovanému v 1. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností vedených na LV č. XXXXX, katastrálne územie F. G., obec D. - F. G., okres Košice I, byt č. X nachádzajúci sa vo vchode 9 na 2. poschodí bytového domu na ulici E. X H. D., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 2009/10000 k celku, byt č. 6 nachádzajúci sa vo vchode 9 v podkroví bytového domu na ulici E. X H. D., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 1199/10000 k celku, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 600510/Zal/1 zo dňa 24.05.2019 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - záložným veriteľom a A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. X, XXX XX D. - záložca na zabezpečenie pohľadávky

záložného veriteľa voči dlžníkovi, vyplývajúcej zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 600510 zo dňa 24.05.2019 do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

III. Ukladá povinnosť žalobkyni v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto uznesenia podať žalobu vo veci samej o určenie neplatnosti zmluvy o poskytnutí úveru č. 409298 zo dňa 7.10.2015 a neexistencie záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 409298/Zal/1 zo dňa 7.10.2015.

IV. Ukladá povinnosť žalobkyni v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto uznesenia podať žalobu vo veci samej o určenie neplatnosti zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 600510 zo dňa 24.5.2019 a neexistencie záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 600510/Zal/1 zo dňa 24.5.2019.

V. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 2. rade zamietla.

VI. Žalobkyni priznáva voči žalovanému v 1. rade nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

VII. Žalovanému v 2. rade náhradu trov konania neprižnáva.

2. Napadnuté uznesenie súd prvej inštancie odôvodnil tým, že žalobkyňa sa domáhala nariadenia neodkladného opatrenia v znení, ktorému súd v celom rozsahu vyhovel, ale len voči žalovanému v 1. rade, keďže návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v zhodnom znení voči žalovanému v 2. rade zamietol, keďže mal za to, že žalovaný v 2. rade nie je subjektom povinnosti voči žalobkyni, nie je pasívne vecne legitimovaný, a teda medzi žalobkyňou a žalovaným v 2. rade neexistuje potreba bezodkladnej úpravy pomerov (viď aj závery uznesenia Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 43CoCsp/58/2020 zo dňa 27.10.2020), keďže žalovaný v 2. rade je len osobou, ktorá organizuje dražbu v zmysle ust. § 6 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

3. Na základe vykonaného dokazovania a jeho vyhodnotenia, po právnom posúdení veci v zmysle ust. § 324 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), § 325 ods. 1, 2 CSP, § 326 ods. 1, 2 CSP, § 328 ods. 1 CSP, § 329 ods. 1, 2 CSP, § 330 ods. 1 CSP, § 336 ods. 1 CSP, § 6 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, ako aj § 7 ods. 1, § 19 ods. 1 písm. b/ tohto zákona, súd prvej inštancie dospel k záveru o dôvodnosti podaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. rade, keďže žalobkyňa osvedčila, že medzi ňou a žalovaným v 1. rade existuje záväzkovo-právny vzťah vyplývajúci z pozície spotrebiteľa splácať dlh za podmienok stanovených úverovými zmluvami, pričom žalobkyňa výpisom z bankových účtov preukázala, že túto povinnosť si čiastočne priebežne plnila, avšak žalovaný v 1. rade pristúpil k zosplatneniu celého dlhu a žiadal o jeho úhradu v celom rozsahu, v opačnom prípade pristúpi k výkonu záložného práva, k čomu aj skutočne pristúpil prostredníctvom žalovaného v 2. rade, teda k dražbe nehnuteľnosti bytu č. 5 nachádzajúceho sa vo vchode 9 na 2. poschodí bytového domu na ul. Zvonárska 9 v Košiciach a bytu č. 6 nachádzajúceho sa vo vchode 9 v podkroví bytového domu na ul. Zvonárska v Košiciach s tým, že žalobkyňa osvedčila, že proti dražbe vzniesla viacero výhrad a námietok týkajúcich sa ohodnotenia nehnuteľnosti a postupu dražobníka pri realizácii dražby, so zreteľom aj na to, že predmetné úverové zmluvy, ako aj zmluvy o zriadení záložného práva boli uzatvorené v rozpore s princípmi ochrany spotrebiteľa, pričom obsahujú neprijateľné zmluvné podmienky spôsobujúce nerovnováhu zmluvných strán s tým, že bez nariadenia neodkladného opatrenia by v danom prípade mohol nastať stav, kedy by bolo záložné právo realizované bez toho, aby došlo po podaní žaloby vo veci samej k vyriešeniu otázky platnosti úverových zmlúv, či existencie záložného práva, v dôsledku ktorého výkonu by žalobkyňa stratila vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, čím by došlo aj k rozmnožovaniu súdnych sporov. Z dôvodu zabezpečenia ochrany obydlia žalobkyne by tak následky spojené s prípadnou realizáciou záložného práva boli vážnejšie oproti následku, že žalovaná v 1. rade musí do vyriešenia sporu vo veci samej vyčkať s jeho realizáciou, čím sa odstráni spornosť vykonania dražby, keďže navrátenie do predošlého stavu by bolo spojené so závažnými komplikáciami a vznikom ďalších sporov, pričom je jednoznačné, že žalobkyňa je fyzickou osobou – spotrebiteľskou a žalovaný v 1. rade podnikateľom, a preto súd v zmysle § 328 ods. 1 CSP návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. rade v plnom rozsahu vyhovel a uložil žalovanému navrhovanú povinnosť tak, ako to vyplýva z výrokov tohto uznesenia pod č. I. a II. Keďže žalobkyňa spochybnila úverové zmluvy, vrátane zmlúv o zriadení záložného práva, súd v zmysle § 336 ods. 1 CSP uložil žalobkyni povinnosť v III. a IV. výroku tohto uznesenia podať žalobu vo veci samej o určenie neplatnosti zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 600510 zo dňa 24.5.2019 a neexistencie záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 600510/Zal/1 zo dňa 24.5.2019. Ak žaloba nebude v stanovenej lehote podaná, súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom

opatrení zruší (§ 336 ods. 3 CSP). O trovách konania medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade rozhodol súd v súlade s ust. § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešnej žalobkyni v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia priznal voči žalovanému v 1. rade nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O trovách konania medzi žalobkyňou a žalovaným v 2. rade rozhodol súd v VII. výroku tohto uznesenia, pričom v danom prípade bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 2. rade nedôvodný, preto by mal žalovaný v 2. rade voči žalobkyni právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Nakoľko však žalovanému v 2. rade žiadne trovy v konaní preukázateľne nevznikli, súd mu ich náhradu v súlade so zásadou procesnej ekonómie (čl. 17 CSP) nepriznal s tým, že súd nevzhladol dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP.

4. Proti výrokom uznesenia pod č. I. a II. podal v zákonnej lehote (včas) odvolanie žalovaný v 1. rade a rovnako aj proti výroku pod č. VI. Dôvodil tým, že dňa 12.2.2024 žalobca doručil súdu prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým chcel zabrániť dobrovoľným dražbám nehnuteľnosti, ktoré sa mali konať dňa 23.2.2024. Pred začatím dobrovoľných dražieb nebolo neodkladné opatrenie doručené žiadnej zo žalovaných strán a ani nebolo vložené do elektronického súdneho spisu. Dobrovoľné dražby úspešne prebehli a nehnuteľnosti boli vydražené. Okresný súd nariadil neodkladné opatrenie rozhodnutím datovaným 21.02.2024. Do elektronického spisu bolo rozhodnutie vložené dňa 23.02.2024 a žalovanému v 1. rade bolo uznesenie doručené dňa 26.02.2024. V zmysle ust. § 328 ods. 1 CSP je súd povinný písomne vyhotoviť a odoslať uznesenie, ktorým bolo rozhodnuté o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Podľa ust. § 332 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak. V súlade s ust. § 334 CSP súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené. Keďže výkon záložného práva dobrovoľnými dražbami už prebehol, tak neexistujú žiadne dôvody pre nariadenie neodkladného opatrenia a ani pre trvanie uloženej povinnosti zdržania sa výkonu záložného práva. Zároveň sú výroky I. a II. vzhľadom na faktický stav veci nevykonateľné. Na základe vyššie uvedeného žalovaný v 1. rade navrhuje, aby súd nariadené neodkladné opatrenie vo výroku I. a II. v uznesení Mestského súdu Košice č. k. 68Csp/42/2024 – 65 zo dňa 21.02.2024 zrušil. Keďže rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pred začatím konania vo veci samej konzumuje vec samú, keďže navrhoval nariadené neodkladné opatrenie vo výrokoch pod č. I. a II. zrušiť v znení tohto odvolacieho návrhu sa domáhal aj zrušenia napadnutého uznesenia vo výroku pod č. IV. Z obsahu podaného odvolania sú zrejmé odvolacie dôvody podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP. Keďže súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

5. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného v 1. rade apelovala na to, že súd napadnutým uznesením nerozhodol takým typom neodkladného opatrenia, ktoré by malo povahu rozhodnutia vo veci samej, keďže uložil žalovanému v 1. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou titulom zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi vyplývajúcej zo zmluvy o poskytnutí úveru č. 409298 zo dňa 7.10.2015, ako aj zo zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 6005110 zo dňa 24.5.2019, do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, pričom uložila povinnosť žalobkyni v lehote 30 dní podať žalobu vo veci samej. Preto je námietka žalovaného v tomto smere neopodstatnená v zmysle uplatneného odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP. Konštatovala, že žalobkyňa sa bude domáhať v konaní vedenom pod sp.zn.: 68Csp/42/2024 na Mestskom súde Košice súdneho prieskumu jednotlivých zmlúv o úvere z dôvodu, že tieto sú ako celok v rozpore s princípmi ochrany spotrebiteľa, nakoľko predmetné zmluvy sú v zmysle ich titulnej strany uzatvorené podľa ustanovení Obchodného zákonníka, čo je neprijateľnou zmluvnou podmienkou spôsobilou založiť v spojení s inými ustanoveniami zmluvy zjavný nepomer medzi právami a povinnosťami zmluvných strán, keďže niet ekonomického dôvodu, ktorý by spotrebiteľa, ktorý nemá možnosť obsah zmluvných podmienok ovplyvniť, nútiť k tomu, aby svoj vzťah s dodávateľom podriadil výlučne pod ustanovenia Obchodného zákonníka, ktoré neprimerane znevýhodňujú spotrebiteľa. Zároveň sa žalobkyňa domáha určenia neplatnosti záložných zmlúv k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom dražby realizovanej žalovaným v I. rade ako záložným veriteľom dňa 23.02.2024. O nekalosti zmluvných podmienok v obdobných prípadoch rozhodoval aj Súdny dvor EÚ v rozhodnutí vedenom pod číslom C-598/11 zo dňa 09.11.2023, ktorým konštatoval nesúlad vnútroštátnej úpravy najmä so Smernicou Rady 93/13/EHS z 05.04.1993 o nekalých zmluvných podmienkach, pokiaľ ide o podmienky predčasnej splatnosti obsiahnuté v zmluve o spotrebiteľskom úvere. V tejto súvislosti bude preto musieť aj slovenský zákonodarca k pristúpiť k zmene formulácie zákonného znenia ust. OZ, ktoré sa tejto problematiky týkajú. Žalobkyňa pritom už vo svojom návrhu uviedla, že k zosplateniu

istín a príslušenstva obidvoch úverových zmlúv došlo v rozpore so zákonom. Z tohto rozhodnutia Súdneho dvora EÚ vyplýva, že vnútroštátny súd pri posudzovaní prípadnej nekalej povahy zmluvnej podmienky musí najmä preskúmať proporcionalitu právu priznaného veriteľovi, požadovať na základe tejto podmienky všetky dlžné sumy čo znamená, že tento súd zohľadní najmä závažnosť nesplnenia zo strany spotrebiteľa akými sú výška nezaplatených splátok vo vzťahu k úveru a k dĺžke trvania zmluvy, ako aj na najaktuálnejší spor vedený na Súdnom dvore EÚ pod č. C-351/23, v ktorom súd vo vzťahu k neprijateľným zmluvným podmienkam, zosplatneniu a vydržaniu nehnuteľnosti rozhoduje v obdobnej veci. Vzhľadom na účinky, ktoré môže mať klauzula o predčasnej splatnosti vložená do zmluvy o spotrebiteľskom úvere zabezpečenom nehnuteľnosťou slúžiacou ako rodinné obydlie, vnútroštátny súd pri posudzovaní nekalej povahy práva, ktoré táto klauzula priznáva veriteľovi, musí vo svojom preskúmaní prípadnej zmluvnej nerovnováhy spôsobenej uvedenou klauzulou zohľadniť okolnosť, že jej uplatnenie môže prípadne viesť k tomu, že veriteľ bude vymáhať sumy dlžné na základe tejto klauzuly predajom tejto nehnuteľnosti v mimosúdnom konaní. Z tohto pohľadu je potom súd pri svojom posúdení prostriedkov umožňujúcich spotrebiteľovi odvrátiť účinky splatnosti všetkých súm dlžných na základe zmluvy o úvere povinný zohľadniť dôsledky vystaňovania spotrebiteľa a jeho rodiny z obdobia, v ktorom majú hlavné bydlisko. V práve Únie totiž predstavuje právo na obydlie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13/EHS. Ďalej je potrebné uviesť a upozorniť, že v zmysle § 3 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách dražíť nie je možné veci, na ktorých viazne zákonné predkupné právo podľa osobitných predpisov, a to podľa zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, keďže predmetné nehnuteľnosti sú nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou (národnou kultúrnou pamiatkou), ako je to aj uvedené v samotnom výpise z LV č. XXXXX hneď na prvej strane, ba dokonca aj v priloženom odkaze na wikipédii. Konkrétne žalobkyňa poukazovala na to, že už dňa 22.2.2024 prostredníctvom e-mailu oznámila žalobkyňa žalovanému v 2. rade, že dňa 10.2.2024 prostredníctvom jej právnej zástupkyne podala návrh na vydanie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. rade a zároveň mu oznámila, že súdne konanie v uvedenej veci je vedené pod sp.zn. 68Csp/42/2024 na Mestskom súde Košice a taktiež dňa 23.2.2024 sa dostavila na začiatok oboch dražieb o 10.45 hod. a snažila sa doručiť splnomocnenej osobe dražobníka žiadosť o upustenie od výkonu oboch dražieb zo dňa 22.2.2024 aj s prílohami, o čom svedčí podpis I. J. na hornom pravom okraji dokumentu, ktorý prevzala dňa 23.2.2024 s jej vlastnoručným podpisom. Následne žalobkyňa podala dňa 23.2.2024 aj návrh na zápis obmedzujúcej poznámky na príslušný Okresný úrad Košice - Katastrálny odbor, a to na základe vydaného uznesenia. Žalovaní v 1. a 2. rade napriek zmieneným skutočnostiam a vedomosti o súdnom konaní vykonali v rozpore so zákonom dobrovoľnú dražbu bytu č. 5 a bytu č. 6 a katastrálnemu odboru adresovali návrh na zápis vlastníckeho práva s tým, že žalobkyňa sa preto podaním zo dňa 1.3.2024 príslušnému Okresnému úradu Košice-Katastrálny odbor domáha prerušenia konania na zápis do katastra nehnuteľností pod č. Z-1238/2024, ako aj prerušenia konania na zápis do katastra nehnuteľností pod č. Z-1237/2024. Je nepochybné, že žalovaný v I. a II. rade napriek vedomosti o konaní vedenom pod sp.zn.: 68Csp/42/2024 vykonali dražbu, pričom predmetom konania vo veci samej je posúdenie prejudiciálnej otázky a to posúdenie platnosti Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 409298/Zal/1 zo dňa 07.10.2015 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - záložným veriteľom a A. B. C., Zmluvy o poskytnutí úveru č. 409298 zo dňa 07.10.2015, Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 600510/Zal/1 zo dňa 24.05.2019 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - záložným veriteľom a A. B. C. a Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 600510 zo dňa 24.05.2019. Aj napriek vykonanej dražbe nehnuteľností mala za to, že nariadenie neodkladného opatrenia v podobe napadnutého uznesenia je dôvodné. Z oznámenie Okresného úradu Košice, spisovaná značka Z-1237/2024, Z-1238/2024 zo dňa 12.03.2024 vyplýva, že nebolo správne orgánu doposiaľ doručené potvrdenie žalovaného v II. rade o doplatení ceny dosiahnutej vydražením na základe dosiahnutej ceny vydražiteľom podľa základe notárskej zápisnice (o osvedčení priebehu dobrovoľnej dražby) zo dňa 23.02.2024, č. N 299/2024, NZ 5602/2024, NCRIs 5812/2024, spísanou JUDr. Tomášom Trelom, notárom v Bratislave a podľa notárskej zápisnice (o osvedčení priebehu dobrovoľnej dražby) zo dňa 23.02.2024, č. K. XXX/XXXX, K. XXXX/XXXX, K. XXXX/XXXX, spísanou JUDr. Tomášom Trelom, notárom v Bratislave. V zápisnici N 299/2024 zo dňa 23.02.2024, čl. III, bod 4, strana 5 sa pritom nachádza priamo zmienka o tom, že vydražiteľ je povinný v súlade s ust. § 26 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením po odrátaní dražobnej zábezpeky, t. j. v sume 251.000,00 eur do 15 dní od skončenia dražby. To isté platí v prípade notárskej zápisnice N 300/2024, kde čl. III, bod 4, strana 5 hovorí o tom, že vydražiteľ je povinný v súlade s ust. § 26 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením po odrátaní dražobnej zábezpeky, t. j. v sume 152.000,00 eur do 15 dní od skončenia dražby. Z oznámenie

Okresného úradu Košice, Katastrálny odbor zo dňa 12.03.2024, z aktuálneho výpisu LV č. XXXXX vyplýva, že táto úhrada nebola vydražiteľom realizovaná podľa Notárskych zápisníc. Nezaplatenie ceny dosiahnutej vydražením pritom spôsobuje neplatnosť dražby podľa zákona o dobrovoľných dražbách ex offa. Žalobkyňa tak má za to, že aj napriek vykonanej dražbe dňa 23.02.2024 tu existujú naďalej dôvody hodné osobitného zreteľa a to vo vzťahu k tomu, že dražba bola zmarená a žalovaný v I. rade ako záložný veriteľ bude chcieť výkon záložného práva opätovne realizovať. Vzhľadom na to, že ide o procesne dva rozličné návrhy, o ktorých rozhodujú vo vzťahu k funkčnej príslušnosti rozdielne sudy, žalobkyňa formulovala odvolací petít takto:

I. Odvolací súd potvrdzuje Uznesenie Mestského súdu Košice, sp.zn.: 68Csp/42/2024 zo dňa 21.02.2024.

II. Žalobkyňa má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

Vo vzťahu k návrhu na zrušenie v tejto fáze konania, o ktorom rozhoduje súd prvej inštancie:

I. Súd odmieta návrh na zrušenie Uznesenia Mestského súdu Košice, sp.zn.: 68Csp/42/2024 zo dňa 21.02.2024

II. Žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

V prípade, ak dôjde k prerušeniu konania o návrhu na zrušenie neodkladného opatrenia do skončenia konania o odvolaní voči Uzneseniu Mestského súdu Košice, sp.zn.: 68Csp/42/2024, žalobkyňa navrhovala rozhodnúť takto:

I. Súd zamietá návrh na zrušenie Uznesenia Mestského súdu Košice, sp.zn.: 68Csp/42/2024 zo dňa 21.02.2024

II. Žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

6. Žalovaný v 1. rade sa k vyjadreniu žalobkyne nevyjadril.

7. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalovaného v 1. rade ako podané včas a oprávnenou osobou, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a contrario, v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 CSP a § 380 ods. 1, 2 CSP, z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP, t.j. súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného v 1. rade nie je dôvodné, ako ani v zmysle ust. § 389 ods. 1 písm. d/ CSP s odkazom na ust. § 329 ods. 2 CSP.

8. Odvolací súd konštatuje ako prvé, že preskúmané uznesenie súdu prvej inštancie je v súlade s ust. § 220 ods. 2 CSP, keďže z odôvodnenia rozhodnutia sú zrejmé úvahy potrebné pre naplnenie zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle § 325 ods. 1, ods. 2 písm. d/ CSP) a to v čase vydania napadnutého uznesenia s odkazom na ust. § 329 ods. 2 CSP.

9. Podľa § 329 ods. 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie, t.j. dňa 21.2.2024.

10. Súd prvej inštancie vychádzajúc z rozhodujúceho stavu v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie v zmysle hore citovaného zákonného ustanovenia preto vecne správne odôvodnil naplnenie zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia v bodoch 34. až 43. vrátane odôvodnenia napadnutého uznesenia, nakoľko aj podľa odvolacieho súdu žalobkyňa preukázala potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, ako aj bezprostredne hroziacu ujmu na jej právach v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj v čase nariadenia neodkladného opatrenia, čo vyplýva z odôvodnenia podanej žaloby, ako aj z listinných dôkazov predložených k podanému odvolaniu, keďže v danom prípade ide o spotrebiteľské úvery a potrebu ex offa zvýšenej kontroly súdov s apelom na zabezpečenie ochrany obydľia, keďže žalobkyňa je fyzickou osobou bývajúcou v predmetných bytoch s tým, že odvolacím súdom bolo v informačnej kancelárii Mestského súdu Košice zistené, že dňa 2.5.2024 bola podaná zo strany žalobkyne aj žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby, ktorá je vedená pod sp.zn. 72C/15/2024, ktorá bola preradená z konania vedeného pod sp.zn. 25Csp/110/2024 podanej dňa 29.4.2024 a taktiež žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby, ktorá je vedená súdom pod sp.zn. 72Csp/111/2024. V týchto konaniach bude predbežne aj súdom preskúmaná platnosť zmlúv o poskytnutí úveru na bývanie č. 409298 zo dňa 7.10.2015 a č. 600510 zo dňa 24.5.2019, ako aj existencia záložného práva na základe zmlúv o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 409298/ ZA 1/1 zo dňa 7.10.2015 a č. 600510/ZA/1 zo dňa 24.5.2019, keďže žalobkyňa v konaní navrhované

neodkladné opatrenie osvedčovala z titulu poskytnutia účelového úveru súvisiaceho s rekonštrukciou nehnuteľnosti spolu vo výške 351.800,00 eur s tým, že obe úverové zmluvy sú svojou povahou v zmysle § 52 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskými zmluvami, nakoľko ich uzatvorila žalobkyňa v pozícii spotrebiteľa a žalovaný v 1. rade v pozícii podnikateľa, ktorý koná v rámci predmetu svojej obchodnej, resp. podnikateľskej činnosti, čím podľa súdu prvej inštancie žalobkyňa osvedčila, že medzi ňou a žalovaným v 1. rade existuje záväzkovo-právny vzťah a z tohto záväzkového vzťahu je žalobkyňa v pozícii spotrebiteľa. Taktiež výpisom z bankových účtov žalobkyňa preukázala, že svoju povinnosť splácať dlh za podmienok stanovených úverovými zmluvami splácala čiastočne a priebežne, ale žalovaný v 1. rade pristúpil k zosplatneniu celého dlhu a žiadal o jeho úhradu v celom rozsahu, čo je ale sporné.

11. Tu odvolací súd poukazuje aj na toho času vedený spor na Súdnom dvore EÚ pod č. C-351/23, v ktorom súd vo vzťahu k neprijateľným zmluvným podmienkam, k zosplatneniu a k vydraženiu nehnuteľnosti rozhoduje v obdobnej veci, dávajúc v tomto znení do pozornosti aj ďalšie rozhodnutia Súdneho dvora EÚ pod č. C-598/11 zo dňa 9.11.2023, berúc do úvahy aj Nález Ústavného súdu SR III. ÚS 416/2022 a skúmanie neprijateľných zmluvných podmienok v konaní o dražbe so zreteľom na nepomer medzi skutočne splatnou výškou pohľadávky a hodnotou nehnuteľnosti. Rovnako v tomto znení titulom ochrany pred neprijateľnými podmienkami treba brať zreteľ aj na Nález Ústavného súdu SR I. ÚS 462/2022 o konštatovaní porušenia práva na spravodlivý proces v prípade, ak súd neaplikuje rozsudok Súdneho dvora priliehavý na prejednávajúcu vec, keďže z rozsudku Súdneho dvora zo dňa 14. marca 2013 vo veci C-415/11, ESLI: EÚ: C:2013:164 vyplýva povinnosť ex offio zamerať dokazovanie na zistenie relevantných skutkových okolností k tvrdenému nepomeru medzi výškou pohľadávky a hodnotou nehnuteľnosti v znení aj posudzovania zmluvnej podmienky, ktorá determinovala výšku splatného dlhu, ostatných zmluvných podmienok, súvisiacej zmluvy a všetkých okolností súvisiacich s uzatvorením zmluvy, čo zase vyplýva z Článku 4 ods. 1 Smernice 93/13, čím je konanie dražby v predmetnom spore so zreteľom aj na ďalšie konkrétne skutočnosti konania dražby, jednoznačne spochybnené a aj predčasné.

12. V tomto znení odvolací súd dáva do pozornosti aj aktuálne uznesenie Najvyššieho súdu SR pod. sp.zn. 7Cdo/115/2023 zo dňa 13.12.2023 a v tomto závere aj na ustálenú rozhodovaciu činnosť Najvyššieho súdu SR, kde dovolací súd uložil odvolaciemu súdu zodpovedať na otázku: „či možno žalobcov považovať za spotrebiteľov, či súdy pri posudzovaní aplikácie zákona č. 258/2001 Z.z. vzali do úvahy účel poskytnutého úveru, ak na nich nedopadali predpisy o spotrebiteľských úveroch, avšak sú spotrebiteľmi, čo si zase vyžaduje posúdenie neprijateľných zmluvných podmienok s dopadom na proces dobrovoľnej dražby, ktorým boli zbavení vlastníctva nehnuteľnosti, o ktorej tvrdenia, že je ich obydľím a ak neboli považovaní za spotrebiteľov, potom z akých dôvodov boli vylúčení spod ochrany ostatných noriem spotrebiteľského práva (viď smernicu 93/1 EHS, Občianskeho zákonníka a zákona č. 634/1992 Zb.), berúc v tomto prípade do úvahy aj prejudiciálne konanie podľa článku 267 ZFEU, podanú rozhodnutím Krajského súdu v Prešove so zreteľom na zohľadnenie proporcionality možnosti priznanej predajcovi alebo dodávateľovi uplatniť právo, ktoré mu vyplýva z tejto klauzuly s ohľadom na kritériá súvisiace najmä so závažnosťou nesplnenia zmluvných povinností zo strany spotrebiteľa, k takých ako výška splátok, ktoré neboli splatené vo vzťahu k celkovej výške úveru a dĺžke trvania zmluvy, ako aj s možnosťou, že uplatnenie uvedenej klauzuly povedie k tomu, že predajca alebo dodávateľ môže pristúpiť k vymáhaniu súm dlžných na základe tejto klauzuly predajom rodinného obydľia spotrebiteľa v mimosúdnom konaní. Rovnako v tomto rozhodnutí dovolací súd uzavrel, že v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, pre prípad ustálenia spotrebiteľského charakteru úverovej zmluvy, z ktorej pohľadávka vznikla, súdy nižších inštancií nie sú zbavené povinnosti dôsledne skúmať neprijateľné zmluvné podmienky, s potrebou tiež vyrovnať sa s požiadavkou ex offio súdnej kontroly a primeranosti všetkých zložiek pohľadávky vrátane poplatkov, sankcií (pozri rozhodnutia súdneho dvora vo veciach C-565/2001, C-224/19, C-397/14), ako aj iných nákladov, ktoré podstatne navyšujú dlh, vrátane nákladov po postúpení pohľadávky, ako aj dať odpoveď k pravosti a výšky vymáhanej pohľadávky a výsledne rozhodnutie v tomto smere náležite odôvodniť.“

13. Keďže nariadené neodkladné opatrenie je s poukazom aj na hore citované rozhodnutia a potrebu ex offio zvýšenej kontroly súdov práve v konaniach, kde žalobcami sú spotrebiteľia a kde ide o spotrebiteľský úver, za účelom zabezpečenia ochrany obydľia, a to s apelom aj na to, že predmetom dražby mali byť nehnuteľnosti, ktoré by v zmysle § 3 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách nie je možné dražiť, keďže na nich viazne zákonné predkupné právo podľa osobitných predpisov, a to podľa zákona č.

49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, keďže predmetné nehnuteľnosti sú nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou (národnou kultúrnou pamiatkou), ako je to aj uvedené v samotnom výpise z listu vlastníctva č. XXXX, berúc do úvahy aj upozornenie na tieto skutočnosti, ako aj na zápis obmedzujúcej poznámky v katastri nehnuteľností o podaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, čo žalobkyňa cestou právnej zástupkyne aj dňa 22.2.2024 sa snažila pred konaním dražby oznámiť žalovaným s tým, že z oznámenia Okresného úradu Košice, katastrálny odbor zo dňa 12.3.2024 (viď výpis z listu č.l. 1144) má vyplývať, že úhrada nebola vydražiteľom realizovaná podľa notárskych zápisníc, pričom nezaplatenie ceny dosiahnutej vydražením spôsobuje neplatnosť dražby podľa zákona o dobrovoľných dražbách ex offo s odkazom na ust. § 26 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, o zaplatení ceny dosiahnutej vydražením po odrátaní dražobnej zábezpeky do 15 dní od skončenia dražby, ale najmä so zreteľom na znenie ust. § 329 ods. 2 CSP, že pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdom prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia, tak odvolacia námietka žalovaného v 1. rade o nedoručení napadnutého uznesenia je tak v celom rozsahu nenáležitá, berúc do úvahy aj ďalšie hore uvedené skutočnosti, na ktoré odvolací súd poukazuje, čím jednoznačne v danom prípade sú naplnené zákonné predpoklady v zmysle § 325 ods. 1 CSP, keďže je tu bezodkladná potreba úpravy pomerov, ako aj hrozba nenapraviteľnej ujmy, ktorá by vznikla práve nenariadením neodkladného opatrenia, keďže má ísť o národnú kultúrnú pamiatku, v ktorej sa predmetné byty nachádzajú, ako aj ochranu obydlia, čo bude dôsledne preskúmané v konaní vo veci samej.

14. Vzhľadom k týmto skutočnostiam preto odvolací súd konštatuje naplnenie zákonných predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia v zmysle § 325 ods. 1 CSP, existujúce v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie v zmysle § 329 ods. 2 CSP a konštatuje, že v čase nariadenia neodkladného opatrenia existovali právne vzťahy medzi stranami sporu vyžadujúce úpravu, ktorá bola bezodkladne potrebná a ktorá neprimeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi stranami sporu, pričom sledovaný účel nebolo možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, berúc zreteľ na fakticitu javu, proporcionalitu následku a príčinu jeho vzniku, so zvážením pozitívnych, ako aj negatívnych argumentov v pozícii stojacich záujmov, za súčasnej minimalizácie zásahov do základných práv strán sporu (nález Ústavného súdu SR č. IV.ÚS 89/02 z 18.6.2002, Zbierka nálezu a uznesení Ústavného súdu ČR, zväzok 27, nález č. 97), s jednoznačným apelom na ochranu spotrebiteľa ako aj ochranu obydlia, čím sú v namietaných smeroch o vykonaní dražby, nevykonateľnosti napadnutého uznesenia, odvolacie námietky žalovaného v 1. rade právne irelevantné, berúc zreteľ aj na prebiehajúce konanie o neplatnosť dražby.

15. Keďže podľa § 329 ods. 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie a odvolací súd mal za to, že vo veci bolo dôvodne nariadené neodkladné opatrenie za splnenia zákonných predpokladov v zmysle § 325 ods. 1, ods. 2 písm. d/ CSP, za stotožnenia s dôvodmi o naplnení zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle § 387 ods. 2 CSP (viď body 17., 18. odôvodnenia napadnutého uznesenia), napadnuté výroky uznesenia pod č. I., II. a VI. v zmysle § 387 ods. 1 s odkazom na ods. 2 CSP z hľadiska ich vecnej správnosti odvolací súd potvrdil.

16. Odvolací súd poukazuje na to, že v danom prípade procesne nerozhodoval o návrhu na zrušenie nariadeného neodkladného opatrenia v kontexte aj zrušenia výroku pod č. VI. napadnutého uznesenia, keďže navrhnuté neodkladné opatrenie odvolací súd v zmysle § 387 ods. 1, 2 CSP vo výrokoch pod č. I., II. a VI. z dôvodu ich vecnej správnosti potvrdil.

17. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP a z dôvodu plného úspechu žalobkyne v odvolacom konaní jej proti neúspešnému žalovanému v 1. rade priznal odvolací súd 100 % nárok na náhradu trov odvolacieho konania, keďže ani odvolací súd nevzhladol naplnenie dôvodov hodných osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP pre nepriznanie nároku na náhradu trov odvolacieho konania úspešnej strane sporu. Keďže odvolací súd priznal úspešnej žalobkyni nárok na 100 % náhradu trov odvolacieho konania, prichádza do úvahy ďalší procesný postup súdu prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 2 CSP, a to rozhodnutie o výške priznaných nárokov trov konania na súde prvej inštancie, ako aj v odvolacom konaní s odkazom aj na ust. § 251 CSP.

18. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** 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,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) 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 v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 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 príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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 odseku 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).