

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 12C/26/2026
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5126202358
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 03. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Anna Holeščáková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2026:5126202358.1

Uznesenie

Okresný súd Žilina v právnom spore žalobkyne A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXX, XXX XX D., právne zast. E. F. F., G., Advokátska kancelária STEHURA & partners, v.o.s., Fraňa Kráľa 2080, 022 01 Čadca, proti žalovanému Štátny fond rozvoja bývania, IČO: 31 749 542, Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava, o určení, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, v štádiu rozhodovaní o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd u k l a d á žalovanému povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou k spoluvlastníckemu podielu žalobkyne v rozsahu 1 vzhľadom k celku v nehnuteľnostiach, ktoré sú vedené Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, pre okres Čadca, obec D., katastrálne územie D. na liste vlastníctva č. XXX ako pozemok KN-C parc. č. 2026 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 95 m², pozemok KN-C parc. č. 2027/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 406 m² a stavba – rodinný dom súp. č. XXX postavený na pozemku KN-C parc. č. 2027/1, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 12C/26/2026.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa doručila súdu žalobu 23.2.2026, ktorou sa voči označenému žalovanému domáha rozhodnutia a to učenia, že nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, pre okres Čadca, obec D., katastrálne územie D. na liste vlastníctva č. XXX ako pozemok KN-C parc. č. 2026 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 95 m², pozemok KN-C parc. č. 2027/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 406m² a stavba – rodinný dom súp. č. XXX postavený na pozemku KN-C parc. č. 2027/1, v podiele 1 vzhľadom k celku pod B2, nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného ktorého vklad bol povolený dňa 19.07.2006 pod č. V 1700/2006 na základe záložnej zmluvy zo dňa 10.05.2006.

2. Podanie žaloby, ktorej súčasťou bol i návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, po skutkovej stránke odôvodnila žalobkyňa právne zastúpená tak, že je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 1 vzhľadom k celku nehnuteľností, ktoré sú vedené Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, pre okres Čadca, obec D., kat. ú. D. na LV č. XXX. Dňa 29.07.2002 žalobkyňa spoločne so svojim bývalým manželom uzatvorili so žalovaným zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru č. 502/2174/2002 podľa zákona č. 124/1996 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, vo výške 700.000 Sk. Dňa 10.05.2006 žalobkyňa spoločne so svojim bývalým manželom ako záložcovia uzatvorili so žalovaným ako záložným veriteľom záložnú zmluvu, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený Správou katastra Čadca dňa 19.07.2006 pod č. V 1700/2006, na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa vyplývajúcej zo zmluvy o poskytnutí podpory vo forme úveru č. 502/2174/2002. Keďže

sa žalobkyňa a jej bývalý manžel dostali do omeškania s úhradou splátok po relevantný čas, žalovaný odstúpil od zmluvy o poskytnutí podpory vo forme úveru č. 502/2174/2002. Žalovaný si svoj nárok vyplývajúci z porušenia zmluvy o poskytnutí podpory vo forme úveru č. 502/2174/2002 voči žalobkyni a jej bývalému manželovi uplatnil v konaní pred súdom, v ktorom Okresný súd Čadca platobným rozkazom zo dňa 28.11.2012, sp. zn. 16C/291/2012 zaviazal žalobkyňu a jej bývalého manžela zaplatiť žalovanému sumu 19.688,70 € spolu s príslušenstvom. Žalobkyňa je toho názoru, že záložné právo, ktoré je vyznačené v časti C LV č. XXX na základe záložnej zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený Správou katastra Čadca dňa 19.07.2006 pod č. V 1700/2006, je premlčané a preto vznáša námietku premlčania. Právo priznané právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu sa podľa § 110 ods. 1 prvej vety OZ premlčuje za 10 rokov odo dňa, keď malo byť podľa rozhodnutia plnené. Platobný rozkaz Okresného súdu Čadca zo dňa 28.11.2012, sp. zn. 16C/291/2012 nadobudol vykonateľnosť dňa 21.12.2012. Dňom 21.12.2012 začala plynúť teda nová 10-ročná premlčacia doba, ktorá uplynula dňa 21.12.2022. S ohľadom na zákonnú úpravu (konkrétne ust. § 100 ods. 2 tretia veta Občianskeho zákonníka), ktorá vylučuje premlčanie záložného práva skôr, ako sa premlčí zabezpečovaná pohľadávka, je potrebné uzavrieť, že záložné právo sa premlčalo v rovnaký deň ako zabezpečovaná pohľadávka, t.j. dňa 21.12.2022. Premlčaním záložné právo nezaniká, akurát ho nie je možné v prípade vznesenia námietky premlčania vykonať proti vôli povinného subjektu (záložcu). Ak teda povinný vznesie námietku premlčania, záložné právo bez jeho súhlasu nebude možné vykonať. Logicky z toho potom vyplýva, že premlčaním záložného práva a po vznesení námietky premlčania zo strany záložcu nemá registrácia záložného práva viaznuceho k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností žiadny ďalší zmysel a v konečnom dôsledku len obmedzuje záložcu. Na uvedenom základe si žalobkyňa dovoľuje dať do pozornosti rozsudok Najvyššieho súdu SR z 26.10.2022, sp. zn. 4Cdo/169/2021, ktorý bol publikovaný v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR 6/2023 pod č. R70, v ktorom tento súd vyjadril právny názor zásadného významu, že naliehavý právny záujem na určení, že nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom v dôsledku premlčania jeho výkonu, je daný. Žalobkyni bolo doručené oznámenie o dražbe č. 5/2026, ktorá dražba by sa mala konať na základe návrhu žalovaného dňa 04.03.2026 o 13:20 hod. v Palace Hotel Polom, P. O. Hviezdoslava 22, 010 01 Žilina, miestnosť „Lordský salónik“, a to ohľadne nehnuteľností vyššie popísaných, ktoré sú vo vlastníctve žalobkyne.

3. Žalobkyňa mala zo, že realizáciou tejto dobrovoľnej dražby by mohlo dôjsť k neprimeranej ujme, keďže nárok zo záložnej zmluvy by mal byť podrobený súdnemu prieskumu, po ktorom bude možné konštatovať, či je výkon záložného práva predajom nehnuteľnosti opodstatnený. V danom prípade u označených nehnuteľností sa jedná o jediné obydlie žalobkyne, ktoré podlieha osobitnému režimu ochrany. Žalobkyňa sa nachádza v stave bezprostredného ohrozenia, keďže výkon záložného práva na základe záložnej zmluvy je prípustný bez ingerencie štátnej moci, a to na základe úpravy zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, zásah v podobe dočasného zákazu výkonu záložného práva v snahe zamedziť ohrozeniu elementárnej životnej potreby (obydlia) žalobkyne je súladný s princípom proporcionality. Obmedzenie (len na určený čas) vzniknuté žalovanému nedosahuje intenzitu ujmy, ktorú by mohla utrpieť žalobkyňa pri strate jej obydlia. Samotná strata bývania je zásadným zásahom do práva na rešpektovanie obydlia a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať možnosť predložiť primeranosť takéhoto opatrenia na súdne preskúmanie (rozsudok ESLP č. 19003/04 a č. 27183/04). Na základe právoplatného rozhodnutia vo veci samej bude zistené, či záložné právo existuje alebo nie, čím sa odstráni právna neistota v pomeroch strán. Do právoplatnosti takéhoto rozhodnutia budú zabezpečené právne vzťahy strán sporu nariadeným neodkladným opatrením. Súčasne je potrebné zdôrazniť, že odklad výkonu záložného práva žalovanému neodníma toto jeho právo. Zároveň mu s prihliadnutím na jeho predmet podnikania a ekonomickú situáciu nemôže odkladom výkonu záložného práva vzniknúť ťažko napravitelná ujma, keďže záložné právo na sporných nehnuteľnostiach (zapísané na liste vlastníctva) mu zostáva zachované. Naopak ohrozenie žalobkyne sa javí aktuálne ako mimoriadne vysoké.

4. K podanej žalobe, návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pripojila žalobkyňa dôkazy a to výpis z LV č. XXX kat. ú. D., zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru č. 502/2174/2002, záložná zmluva č. V 1700/2006, platobný rozkaz OS CA zo dňa 28.11.2012, sp. zn. 16C/291/2012, oznámenie o dražbe č. 5/2026.

5. Návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia súd posúdil podľa § 325 ods. 2 psím. d) CSP

6. Podľa § 329 ods. 1 veta prvá CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

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

Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd, či

- a) je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami,
- b) tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti),
- c) uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa sporová strana domáha (princíp efektívnosti),
- d) navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav,
- e) právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), uzavretiu zmluvy.

7. Nevyhnutné však je, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver, že bez okamžitej (hoci len dočasnej) úpravy právnych pomerov, by bolo právo strany ohrozené. Tieto skutočnosti musia vyplývať už z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Účelom neodkladného opatrenia je totiž rýchle riešenie situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu. Pri nariaďovaní neodkladného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. V tomto smere sa pre naplnenie požiadavky rýchlej a efektívnej ochrany (§ 328 ods. 2 CSP) nezisťujú všetky tie skutočnosti, ktoré by mal mať súd zistené pred vydaním rozhodnutia v merite veci. Zákon z toho dôvodu ani nepredpokladá, že by pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení mal súd vykonávať riadne dokazovanie (§ 185 a nasl. CSP), t. j. rozhoduje sa spravidla bez nariadenia pojednávania, bez výsluchu a bez vyjadrenia protistrany, z procesného hľadiska je teda zásadným determinantom pre rozhodnutie súdu obsah samotného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

8. Navrhovateľka súdu predložila listinné dôkazy, z ktorých v rámci rozhodovania súd vychádzal a mal preukázané tvrdenia obsiahnuté v podanej žalobe (návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia). Je potrebné uviesť, že ku dňu rozhodovania žalobkyňa bola zapísaná na LV č. 551 k.ú. D. H. Čadca ako podielová spoluvlastníčka nehnuteľností v 1-ici titulom darovacej zmluvy č. V 534/2002 zo dňa 7.3.2002. Na predmetnom liste vlastníctva boli vedené poznámky o výkone záložného práva v prospech Blackside a.s. titulom záložnej zmluvy C-2400/06 z 6.9.2006, kde bola dlžníkom žalobkyňa, tiež bolo v poznámke uvedené oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech žalovaného pod č. P159/2025 a pod poznámkou P-39/2026 bola zapísaná poznámka o prebiehajúcej dražbe (1.kolo dražby) Dražobníka U9, a.s. v prospech žalovaného. Okrem toho mal súd preukázané, že na nehnuteľnostiach evidovaných na LV č. XXX – podiele žalovanej v rade 2/ sú zapísané ťarchy nielen v prospech žalovaného, ale aj v prospech iných veriteľov (EOS KSI Slovensko s.r.o., Sociálna poisťovňa, Chylíková Olga). Žalobkyňa preukázala existenciu zmluvného vzťahu z titulu uzatvorenia zmluvy so žalovaným pod číslom 502/2174/2002 zo dňa 10.5.2006. Rovnako tak preukázala existenciu exekučného titulu vydaného v prospech žalovaného Okresným súdom Čadca pod sp. zn. 16C/291/2012 zo dňa 28.11.2012 právoplatným dňa 21.12.2012. Z oznámenia o dražbe zn. 5/2026 vyplýva, že nehnuteľnosti, ktoré vlastní žalovaná v podiele 1-ice zapísané na LV č. XXX k.ú. D., budú predmetom dražby, ktorá sa bude konať 4.3.2026 o 13:20 hod. v Žiline v Palace Hotel Polom, miestnosť „Lordský salónik“ za sumu 85000,- €.

9. Súd v tomto smere uvádza, že po oboznámení sa s listinnými dôkazmi súd prijal záver, že žalobkyňa osvedčila aspoň základné skutočnosti v rovine ich pravdepodobnosti, t.j. okolnosti svedčiace o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, osvedčila existenciu podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to obavu z bezprostredne hroziacej majetkovej ujmy, ktorá jej hrozí tým, že nehnuteľnosť by bola vydražená v rámci dobrovoľnej dražby, ktorú na podklade návrhu žalovaného realizuje spoločnosť U9, a.s. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z.. Súd v danej veci primárne poukazuje na to, že vychádza z tvrdení výlučne žalobkyne a listín, ktoré súdu predložila, pričom vo vzťahu k neodkladnému opatreniu nemá súd možnosť vykonávať dokazovanie. Pokiaľ samotná žalobkyňa namieta premlčanie výkonu záložného práva, tak súd v tomto smere poukazuje na to, že námietku premlčania je možné uplatniť účinne pred súdom spravidla len v konaní vo veci samej. Súd

v tomto smere poukazuje na rozhodnutie, ktoré uvádza : Komplexné posúdenie, či došlo v konkrétnom prípade k premlčaniu výkonu záložného práva a jeho právnym následkom vyplývajúcim zo zákona je spojené so zistením časového vymedzenia plynutia premlčacej doby, účinnosti vznesenia námietky, premlčateľnosti práva. S uvedenými predpokladmi sú spojené aj ďalšie právne otázky ako prerušenie, spočívanie, neskončenie alebo nezačatie plynutia premlčacej doby, ktoré si obvykle vyžadujú viac ako len osvedčenie rozhodujúcich skutočností v konaní o neodkladnom opatrení (Uznesenie ÚS SR č.k. IV. ÚS 307/2020 z 23.6.2020).

10. Súd v tomto štádiu preto bez vyjadrenia protistrany a náležitého preskúmania neriešil prioritne otázku premlčania, ale ochrany práv samotnej žalobkyne, ktorá sa jej mala poskytnúť týmto rozhodnutím. Na podklade tvrdení žalobkyne tejto prioritne rozhodnutím súd zamedzil žalovanému realizáciu výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na nehnuteľnosti v podiele 1-ice, ktoré sú zapísané na LV č. XXX k.ú. D. okres Čadca a to iba dočasne do právoplatného skončenia konania o určenie či sú nehnuteľnosti zaťažené záložným právom, resp. či toto právo je premlčané, alebo nie. Poskytol teda dočasnú ochranu žalobkyni pred dobrovoľnou dražbou, ktorá má byť realizovaná 4.3.2026, kedy v prípade ak by táto bola realizovaná došlo k by k zásahu do majetkových práv žalobkyne a preto ochrana je v tomto prípade na mieste navyše za situácie, kedy žalobkyňa tvrdí, že pri realizácii dražby došlo k strate jej jediného obydlija. Neodkladné opatrenie v danej je prostriedkom dočasnej úpravy obsiahnutej v neodkladnom opatrení.

11. O trovách konania súd nerozhodoval, nakoľko ide o štádium, kedy súd rozhodoval o neodkladnom opatrení, ktoré bolo podané a bolo súčasťou žaloby vo veci samej a preto o trovách konania ako celku bude rozhodnuté v záverečnom rozhodnutí vo veci samej o žalobe žalobkyne.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Okresný súd Žilina (§ 357 písm. d) C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach (§ 127 C.s.p.) podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 C.s.p.).

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.

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 1, 2, 3 C.s.p.).