

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 13Co/6/2026  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8725204305  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 03. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Baran  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2026:8725204305.1

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Barana a členov senátu JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Mariany Muránskej v spore navrhovateľa: Y. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XXX/XX, XXX XX L. M., právne zastúpení: Advokátska kancelária PIATNIK, s.r.o., so sídlom Vysoká 425/71, 054 01 Levoča, IČO: 54 915 627, proti odporcom: 1./ Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 31 335 004, 2./ LIQID s.r.o., so sídlom Kalvínske námestie 126/2, 934 01 Levice, IČO: 54 327 504, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Poprad č.k. 18C/90/2025-71 zo dňa 08. decembra 2025, takto jednohlasne

### rozhodol:

Zrušuje uznesenie a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým uznesením rozhodol tak, že:

„I. Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietal.

II. Súd stranám nepriznáva náhradu trov konania.“

2. Rozhodnutie právne posúdil ustanovením § 324 odsek 1, 2, § 325 odsek 1, 2 písm. d), § 326 odsek 1, 2, § 328 odsek 1, 2, § 329 odsek 1, 2, § 330 odsek 1, 2, § 331 odsek 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“).

3. Vzhľadom na zákonné ustanovenia a na všetky okolnosti prípadu a dôvod návrhu na neodkladné opatrenie dospel súd prvej inštancie k záveru, že nie je potrebné upraviť pomery medzi stranami dočasne a nie sú splnené podmienky na nariadenie takéhoto opatrenia. Doručením oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 15.10.2025 bol stanovený dátum konania dražby 20.11.2025 a vzhľadom k skutočnosti, že je rozhodujúci stav v čase vydania rozhodnutia súdu nie je zrejmé, či prebehla dražba a výsledok dobrovoľnej dražby. V danej situácii tak nemôže zasiahnuť do stavu konania o dobrovoľnej dražbe, ktorá už prebehla a navrhovateľ má právo na postup v zmysle § 12 odsek 5, § 21 odsek 2, § 33a odsek 1, § 33b písm. b) Zákona č. 527/2002 Z. z. a domáhať sa aj neplatnosti dražby, a preto návrh na neodkladné opatrenie z dôvodu stavu konania o dobrovoľnej dražbe návrh v celosti zamietol. Navrhovateľovi nič nebráni v prípade, ak neprebehla dobrovoľná dražba, podať nový návrh na vydanie neodkladného opatrenia. Taktiež uviedol, že navrhovateľ je na nehnuteľnostiach podielovým spoluvlastníkom v rozsahu jedna polovica a nemôže a nepreukázal, že bol oprávnený on a jemu blízke osoby užívať nehnuteľnosti nad mieru svojho spoluvlastníckeho podielu.

4. Proti uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie navrhovateľ. Navrhol, aby odvolací súd zmenil napadnuté uznesenie tak, že nariadi navrhované zneniu neodkladného opatrenia po dobu 6 mesiacov odo dňa doručenia uznesenia. Uviedol, že súd prvej inštancie tým, že rezignoval na svoju právomoc

„prerušit, prípadne zmarit“ výkon záložného práva formou neodkladného opatrenia a alibisticky odkázal žalobcu na následné súdne konanie o neplatnosť dražby, odoprel žalobcovi úroveň ochrany, ktorú vyžaduje právo EÚ. Ak súd tvrdí, že „nemôže zasiahnuť do stavu konania o dobrovoľnej dražbe“, koná v priamom rozpore s citovaným bodom 66 rozsudku V.. Argumentácia súdu prvého stupňa, že žalobca sa môže domáhať neplatnosti dražby, ignoruje riziko nezvratnej ujmy. Ak by došlo k udeleniu príklepu a následnému prevodu vlastníctva na tretiu (dobromyseľnú) osobu, následná žaloba o neplatnosť dražby by už nemusela viesť k reálnemu navráteniu obydľia do vlastníctva žalobcu (restitutio in integrum), ale nanajvýš k finančnej kompenzácii. Tým, že súd prvej inštancie odmietol vydať neodkladné opatrenie s odôvodnením existencie iného (následného) prostriedku nápravy, vystavil navrhovateľa riziku definitívnej straty základného práva na obydlie. Súd prvej inštancie v napadnutom uznesení, konkrétne v bode 11. odôvodnenia založil svoje zamietavé rozhodnutie na skutkovom závere, že mu v čase rozhodovania (08.12.2025) „nie je zrejmé, či prebehla dražba a výsledok dobrovoľnej dražby“. Na základe tejto nevedomosti o skutkovom stave súd konštatoval, že „nemôže zasiahnuť do stavu konania o dobrovoľnej dražbe, ktorá už prebehla“. Tento postup súdu považuje navrhovateľ za arbitrárny, predčasný a procesne vadný. V konaní o neodkladnom opatrení, hoci v ňom prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení, nie je súd zbavený povinnosti zistiť stav veci v rozsahu nevyhnutnom pre spravodlivé rozhodnutie. Ak súd rozhodoval s časovým odstupom 18 dní po termíne dražby (dražba bola 20.11.2025, rozhodnutie 08.12.2025), a mal pochybnosť o tom, či sa dražba uskutočnila, bolo jeho povinnosťou si túto skutočnosť overiť, a nie automaticky rozhodnúť v neprospech navrhovateľa na základe domnienky. Súd mal k dispozícii verejne dostupné údaje (Obchodný vestník), prípadne mohol vykonať jednoduchý dopyt na dražobníka (odporcu v 2./ rade) alebo notára osvedčujúceho priebeh dražby. Tým, že súd rezignoval na akúkoľvek verifikáciu skutkového stavu a uspokojil sa s konštatovaním, že mu stav „nie je zrejmý“, preniesol ťarchu konania súdu (dĺžku rozhodovania) na navrhovateľa. Skutočnosť, že súd „nevie“, či dražba prebehla, nie je zákonným dôvodom na zamietnutie návrhu na ochranu práva, ak súd túto nevedomosť mohol jednoducho odstrániť. Navrhovateľ podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia dňa 09.11.2025, teda v čase, keď do dražby ostávalo ešte 11 dní. V tom čase bola hrozba bezprostredná a návrh bol podaný včas. Skutočnosť, že súd o návrhu rozhodol až 08.12.2025, teda po uplynutí termínu dražby, je výlučne vecou organizácie práce súdu. Ak súd zamietne návrh s odôvodnením, že „termín už uplynul“, hoci návrh bol podaný včas, fakticky tým navrhovateľovi odopiera právo na súdnu ochranu (denegatio iustitiae). Súd nemôže využiť vlastnú nečinnosť (resp. využitie lehoty až do jej konca) ako argument proti navrhovateľovi, tvrdiac, že ochrana už nie je možná, pretože „asi“ je už neskoro. Takýto prístup je v rozpore s právom na spravodlivý proces podľa čl. 46 odsek 1 Ústavy SR. Navyše, aj za predpokladu, že by sa dražba dňa 20.11.2025 formálne uskutočnila (bol udelený príklep), proces prechodu vlastníckeho práva nie je okamžitý. Podľa § 29 odsek 2 a § 32 odsek 1 Zákona o dobrovoľných dražbách nasledujú ďalšie kroky: doplatenie ceny, spísanie zápisnice o odovzdaní predmetu dražby a zápis do katastra nehnuteľností. Kým nedôjde k týmto následným krokom a k zápisu zmeny vlastníka, súd stále môže vydaním neodkladného opatrenia zakázať dokončenie prevodu nehnuteľnosti na vydražiteľa. Z Oznámenia o dobrovoľnej dražbe zo dňa 20.11.2025 však vyplýva, že dňa 20.11.2025 nedošlo k udeleniu príklepu a vydraženiu predmetu dražby. Je teda dôvodné očakávať, že v dohľadnej dobe bude odporcom v 1./ rade (veriteľom) iniciovaný nový termín opakovanej dražby (v poradí 2. kolo), pravdepodobne za ešte nižšiu vyvolávaciu cenu, čo by pri existujúcom rozpore v znaleckých posudkoch (153.000 eur vs. 359.000 eur) znamenalo prehlbenie hroziacej majetkovej ujmy navrhovateľov. Z vyššie uvedeného vyplýva, že stále existuje potreba bezodkladnej úpravy práv, ktorá je odôvodnená hrozbou, že dôjde k trvalej a nezvratnej zmene vlastníka predmetných nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva č. 353, pričom táto hrozba vyplýva z pretrvávajúceho výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Súd vyčíta navrhovateľovi, že nepreukázal oprávnenie žiadať ochranu za „jemu blízke osoby“. Tento záver je právne zmätočný. Blízke osoby (syn navrhovateľa s manželkou, vnuci a rodičia navrhovateľa), ktoré v dome žijú v spoločnej domácnosti, odvodzujú svoje právo bývania od vlastníckeho práva navrhovateľa (a druhého spoluvlastníka - brata navrhovateľa). Ak navrhovateľ podáva návrh na neodkladné opatrenie na záchranu nehnuteľnosti, robí tak primárne z titulu ochrany svojho vlastníctva. Ochrana práv blízkych osôb je priamym dôsledkom ochrany vlastníka. Navrhovateľ nepotrebuje plnomocenstvo od svojho syna, rodičov či maloletých vnukov na to, aby zabránil predaju domu, v ktorom tieto osoby spoločne bývajú. Žiadal ochranu pred neoprávneným zásahom do svojej sféry, ktorá zahŕňa aj spolužitie s rodinou. Súd nepochopil, že neodkladné opatrenie nemalo chrániť separátne práva tretích osôb, ale malo zabrániť vzniku situácie (strata vlastníctva), ktorá by domov celej rodiny zničila.

5. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní v zmysle ustanovenia § 34 odsek 1 C.s.p., vzhľadom na včas podané odvolanie preskúmal napadnuté uznesenie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ustanovení § 379 a § 380 C.s.p. bez nariadenia pojednávania podľa ustanovenia § 385 C.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné.

6. Podľa ustanovenia § 324 odsek 1 C.s.p., pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

Podľa odseku 2, na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

Podľa odseku 3, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

7. Podľa ustanovenia § 325 odsek 1 C.s.p., neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Podľa odseku 2, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby  
c) nenakladala s určitými vecami alebo právami.

8. Podľa ustanovenia § 326 odsek 1 C.s.p., v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

9. Podľa ustanovenia § 328 odsek 1 C.s.p., ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

10. Podľa ustanovenia § 329 odsek 1 C.s.p., súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

Podľa odseku 2, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

Podľa odseku 3, 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.

11. Podľa ustanovenia § 336 odsek 1 C.s.p., 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.

Podľa odseku 2, súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej.

Podľa odseku 3, súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná.

Podľa odseku 4, ak bola žaloba odmietnutá alebo zamietnutá alebo ak bolo konanie vo veci samej zastavené, platí ustanovenie § 335 primerane.

12. Podľa ustanovenia § 339 C.s.p., o zrušení neodkladného opatrenia môže súd rozhodnúť bez pojednávania. V prípadoch neodkladného opatrenia podľa § 334 a 338 majú dotknuté subjekty právo vyjadriť sa k návrhu na zrušenie neodkladného opatrenia.

13. Podľa ustanovenia § 340 odsek 1 C.s.p., ak neodkladné opatrenie zaniklo alebo bolo zrušené z iného dôvodu než preto, že sa návrhu vo veci samej vyhovel, alebo preto, že právo navrhovateľa bolo uspokojené, navrhovateľ je povinný nahradiť škodu a inú ujmu tomu, komu neodkladným opatrením vznikli.

14. Konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má svoje špecifiká, ktoré ho odlišujú od zásad, na ktorých stojí základné konanie v tom, že ich použitie je limitované dosiahnutím účelu neodkladného opatrenia a preto sa neuplatňuje v celej šírke, ale s dôrazom na rýchlosť ochrany práva, spoľahlivosť tvrdení žalobcu na úrovni osvedčenia skutočností, ktoré sú rozhodujúce pre záver o potrebe a nevyhnutnosti neodkladného opatrenia.

15. Pred nariadením neodkladného opatrenia nie je potrebné zisťovať všetky skutočnosti potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia, avšak musia byť osvedčené najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Dôkazné bremeno znáša výlučne ten, kto navrhuje nariadenie neodkladného opatrenia, a jeho návrh by mal obsahovať všetky náležitosti umožňujúce jeho meritórne vybavenie. Bolo preto na navrhovateľovi, aby osvedčil, či boli naplnené predpoklady navrhovaného nariadenia neodkladného opatrenia, ktorými sú: 1. osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, 2. osvedčenie potreby dočasnej úpravy pomerov strán sporu alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená, t.j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každú jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti.

16. Osobitnej povahy inštitútu neodkladného opatrenia zodpovedá zjednodušený a zrýchlený procesný postup súdu pri rozhodovaní o návrhu na jeho nariadenie. Súd spravidla rozhodne bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Inak postupuje iba vo výnimočných a odôvodnených prípadoch. Riadne dokazovanie v zmysle § 185 a nasl. C.s.p. súd nevykonáva a pri rozhodovaní vychádza z obsahu návrhu a zo skutočností, ktoré boli v súvislosti s podaným návrhom osvedčené.

17. Nariadenie zákazu nakladať s určitými vecami alebo právami je opodstatnené najmä v sporoch o tieto veci alebo práva. Tento zákaz je v praxi najčastejšie uplatňovaný vo vzťahu k nehnuteľnostiam, hnutelným veciam a finančným prostriedkom. Takýto zákaz chráni nielen navrhovateľa, ale predchádza aj ohrozeniu práv tretích strán, ktoré by mohli byť pri disponovaní so sporným majetkom alebo právami ohrozené. Súd však musí v každom prípade zvážiť, či je takéto obmedzenie v súlade s princípom proporcionality a neprekračuje nevyhnutný rozsah na naplnenie cieľa neodkladného opatrenia.

18. Z obsahu spisu sa odvolaciemu súdu javí, že odporca v 1./ rade bol zrejme záložným veriteľom a navrhovateľ záložcom - jednalo sa o záložné práva V 207/2008 a V 3021/2013, ktorými boli zaťažené nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľa a p. T. A., r. S. zapísané na LV č. XXX, k.ú. L. M., parcely registra "C" parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> ako aj rodinný dom na parc. č. XXX/X (k tomu pozri výpis z LV č. XXX, k.ú. L. M.).

19. Z obsahu spisu ďalej vyplýva, že Oznámením o dobrovoľnej dražbe č. 08/2025 začal dražobník - odporca v 2./ rade dobrovoľnú dražbu, a to na návrh odporcu v 1./ rade a tým, že prvé kolo dražby sa malo konať dňa 20.11.2025 o 12:30 hod. na Notárskom úrade R.. M. T.. Z listinného dôkazu predloženého navrhovateľmi v podanom odvolaní - notárska zápisnica N 1083/2025, Nz 63901/2025 zo dňa 20.11.2025, spísaná v Notárskej kancelárii R.. M. T. vyplýva, že predmet dražby nebol vydražený (č.l. 87 a nasl. súdneho spisu). Uvedená informácia bola zverejnená aj vo verejne dostupnom zdroji - Obchodnom vestníku č. 227/2025 dňa 25.11.2025 pod č. X073280.

20. Odvolací súd z obsahu súdneho spisu zistil, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní o návrhu navrhovateľov postupoval v zmysle ustanovenia § 329 odsek 1 C.s.p., teda o návrhu rozhodol bez nariadenia pojednávania. Táto možnosť súdu kladie zvýšené nároky na samotný návrh, ktorý musí byť presvedčivý a dostatočne argumentačne podložený, aby na jeho základe mohol súd vydať neodkladné

opatrenie ako aj zvýšené nároky na objektívnu presvedčivosť rozhodnutia, ktorým súd prvej inštancie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodol.

21. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že súd prvej inštancie dospel k záveru, že nie je potrebné upraviť pomery medzi stranami dočasne a nie sú splnené podmienky na nariadenie takéhoto opatrenia. S uvedeným záverom sa odvolací súd nestotožňuje.

22. Odvolací súd v tento súvislosti poukazuje na svoje skoršie rozhodnutia sp. zn. 6Co/14/2024 zo dňa 16.04.2024 a sp. zn. 25Co/18/2024 zo dňa 06.06.2024, v ktorých sa jedná o skutkovo a právne obdobné prípady (medzi rovnakými stranami konania) a v ktorých odvolací súd uviedol cit.: „29. ...nemožno v okolnostiach prípadu považovať za postačujúcu argumentáciu žalovanej 1/, že bez ohľadu na to, aká všeobecná hodnota bola určená znaleckým posudkom, jedná sa len o predpokladanú cenu, ktorá je na dražbe použitá ako cena ponuková, ktorá sa licitáciou na dražbe zvýši v dôsledku konkurencie ponúk jednotlivých účastníkov dražby. Cenu na dražbe totiž generujú svojimi podaniami tí, ktorí sa na nej zúčastňujú, pričom títo vychádzajú z najnižšieho podania (§ 20 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z.), na ktoré nadväzujú svojimi podaniami s najnižšími prihodeniami (§ 20 ods. 7 cit. zák.) až do udelenia príklepu. Podľa odvolacieho súdu možno vychádzať z racionálnej úvahy, že ochota účastníkov dražby dostaviť sa na dražbu, dražiť predmet dražby, teda robiť prihodenia, a tak postupne zvyšovať podania nevychádza len z odhadnutej ceny dražby, ale hlavne z vyhodnotenia výhodnosti (v najširšom zmysle slova) pomeru medzi odhadnou cenou (a teda najnižším podaním) a reálnou hodnotou predmetu dražby tak, ako ju subjektívne vníma záujemca oň. Ten však subjektívnu hodnotu predmetu dražby vníma prostredníctvom objektívnych informácií, ktoré má k dispozícii, medzi ktorými dôležitú úlohu hrá aj samotné ohodnotenie predmetu dražby, resp. znalecký posudok vyhotovený na tento účel. Nie každý záujemca má totiž možnosť nechať si spracovať vlastný odborný odhad hodnoty predmetu dražby, keďže nemusí byť ochotný investovať čas a prostriedky do podrobnej a finančne nákladnej obhliadky predmetu dražby, na základe ktorej by sa tento odhad mal vykonať. Práve preto zákon č. 527/2002 Z.z. zveruje prípravu a vykonanie dobrovoľnej dražby do rúk odborne spôsobilej osoby - dražobníka, ktorému okrem iného zveruje aj povinnosť zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby trhovou cenou (§ 12 cit. zák.). Účelom tohto ohodnotenia je teda na jednej strane vytvoriť podklad pre najnižšie podanie, na druhej strane však aj poskytnúť potenciálnym účastníkom dražby aspoň orientačný údaj o trhovej cene predmetu dražby. Takto určený orientačný údaj je však dôležitým činiteľom pri rozhodovaní sa záujemcov, či sa o predmet dražby zaujímať a zúčastniť sa jeho draženia, prípadne do akej výšky dvíhať podania. Nemožno teda aplikovať zjednodušujúcu úvahu, že čím bude ohodnotenie predmetu dražby nižšie, tým viac bude záujemcov, z dôvodu ktorého potom práva vlastníka - záložcu nemôžu byť dotknuté. Práve naopak, nízke ohodnotenie ceny dražených nehnuteľností môže pre záujemcov naznačovať nízku trhovú atraktivnosť predmetu dražby, a teda, že sa oň „neoplatí“ zaujímať a investovať doň príliš veľa prostriedkov, resp. vôbec. Nízke ohodnotenie predmetu tak môže mať aj odradzujúci účinok na účasť na dražbe a tým (nepriamo) aj na tvorbu ceny dosiahnutej na dražbe, teda najvyššieho podania.“

„30. V tomto kontexte je potrebné si uvedomiť, že už len samotná existencia dvoch znaleckých posudkov s odlišnou všeobecnou hodnotou predmetu dražby odôvodňuje nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko je tu obava vzniku škody na strane žalobcov 1/ a 2/. V štádiu výkonu dražby, kedy ešte nedošlo k vydraženiu nehnuteľnosti, je návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vhodným právnym nástrojom, ktorý má vlastníka nehnuteľnosti k dispozícii, aby nedošlo k predaju jeho majetku, ak má pochybnosti o dodržaní právnych predpisov. Odvolací súd sa v tomto smere nestotožňuje s názorom odvolateľa, že dôvody uvádzané v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia môže súd posudzovať len v konaní o určenie neplatnosti dražby v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., nakoľko uvedenú následnú obranu záložcu možno považovať za obmedzenú a v podstatnej miere sťaženú (k tomu pozri napr. uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS/261/2013 z 30.04.2013), čo by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci (viď. uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 23/2014-18 z 24.09.2014).“

„31. K odvolacej argumentácii žalovanej 1/, že dražba, ktorej vykonaniu sa žalobcovia 1/ a 2/ bránia návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia je primeraným prostriedkom ochrany ich práva, resp. prostriedkom ultima ratio odvolací súd konštatuje, že aj napriek predchádzajúcemu súdnemu preskúmaniu pohľadávky žalovanej 1/ v konaní vedenom pred súdom prvej inštancie pod sp. zn. 12Csp/52/2019 a jej judikovanie vo výške 65 657,90 eur s príslušenstvom, ktorým je úrok z omeškania vo výške 5 % zo sumy 57 138,75 eur od 22.05.2019 do zaplatenia, je v širších okolnostiach prípadu

zrejme, že pre splnenie tejto jednej pohľadávky žalovanej 1/ boli ňou začaté až dva dražobné procesy, ktorých predmetom je nielen dražba označených nehnuteľností, ale aj dražba ďalších nehnuteľností špecifikovaných v odseku 18. tohto uznesenia, ktorých dražba nebola zastavená (tento stav existoval už v čase rozhodovania súdu prvej inštancie a trvá aj v čase rozhodovania odvolacieho súdu), pričom hodnota všetkých týchto nehnuteľností podľa znaleckých posudkov zabezpečených žalovanou 2/ ako dražobníkom predstavuje sumu cca. 275 000,- eur a podľa znaleckých posudkov zabezpečených žalobcami 1/ a 2/ dokonca sumu 617 000,- eur. Takýto zásadný nepomer medzi hodnotou dražených nehnuteľností a výškou pohľadávky (65 657,- eur s prísl.), pre splnenie ktorej boli tieto dražby navrhnuté nesvedčí o tom, že by postup žalovanej 1/ bol v súlade s odbornou starostlivosťou veriteľa, na ktorú je pri spotrebiteľských právnych vzťahoch vždy potrebné prihliadať a súčasne, že by spĺňal podmienky ultima ratio. Potom dočasné uloženie povinnosti žalovaným 1/ a 2/ zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na označené nehnuteľnosti na obdobie odo dňa doručenia napadnutého uznesenia do 02.08.2024 (t.j. na polovicu žalobcami 1/ a 2/ požadovaného obdobia) nezasahuje do výkonu práva žalovanej 1/ tak, že by tým došlo k jej neprimeranému obmedzeniu nad nevyhnutný rozsah a súčasne malo za následok reálne znemožnenie ochrany jej oprávnených záujmov (konkrétne záujmu na zaplatení jej pohľadávky), t.j. že by bolo v rozpore s princípom proporcionality, na ktorú je potrebné v tomto type konania zásadne prihliadať. K naplneniu tohto aspektu odvolací súd poukazuje aj na odsek 28 napadnutého uznesenia.“

23. Odvolací súd ďalej poukazuje na skutočnosť, že v čase rozhodovania súdu prvej inštancie bol skutkový stav taký, že prvé kolo dražby konané dňa 20.11.2025 prebehlo neúspešne (č.l. 87 a nasl. súdneho spisu, výpis z Obchodného vestníka č. 227/2025), teda ohrozenie právom chráneného záujmu navrhovateľov ešte stále trvá.

24. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti sa tak odvolaciemu súdu javí, že bude potrebné, aby súd prvej inštancie prehodnotil svoje rozhodnutie a vyhodnotil vzhľadom na vyššie citovanú judikatúru tunajšieho súdu a Ústavného súdu SR v akom rozsahu vyhovie návrhu navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia.

25. Odvolací súd ďalej poukazuje na ustanovenia § 336 odsek 1 veta prvá C.s.p., v zmysle ktorého ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej.

26. Vzhľadom na individuálne okolnosti prípadu môže byť na strane navrhovateľa odôvodnené uplatnenie subjektívneho práva na procesnú ochranu prostredníctvom neodkladného opatrenia aj pred začatím konania vo veci samej. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia navyše nemusí byť v osobitných prípadoch vôbec nasledovaný žalobou; vtedy má povahu podania vo veci samej. Z obsahu tohto návrhu musí súd vyhodnotiť, či má požadované neodkladné opatrenie povahu procesného zabezpečovacieho prostriedku vo vzťahu k hmotnoprávnemu nároku, ktorý má byť riadne uplatnený žalobou. Pri pozitívnom závere rozhodne spolu s nariadením neodkladného opatrenia tak, že navrhovateľovi uloží povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej (k tomu pozri Števček M., Ficová S., Baricová J., Mesiarkinová S., Bajánková J., Tomašovič M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. 2. vydanie. Praha: C.H. Beck, 2022, s. 1280-1283).

27. Obligatórnou náležitosťou návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je v zmysle § 326 odsek 1 C.s.p. aj opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Z toho súd vychádza jednak pri posúdení nevyhnutnosti uloženia povinnosti podať žalobu a jednak pri vymedzení predmetu konania, ktoré má byť na základe takejto žaloby začaté. Pri ukladaní povinnosti podať v určitej lehote žalobu je súd povinný identifikovať sporové strany a najmä predmet konania vo veci samej. Navrhovateľovi neodkladného opatrenia musí byť zo súdneho rozhodnutia zrejme, akú žalobu má podať (§ 137 C.s.p.), čoho a proti komu sa ňou má domáhať, aby okrem iného predišiel zrušeniu neodkladného opatrenia podľa § 336 odsek 3 C.s.p..

28. Po zvážení predmetnej veci súdu prvej inštancie nič nebráni, aby v prípade nariadenia neodkladného opatrenia navrhovateľovi uložil povinnosť podať žalobu vo veci samej (ako je napr. žaloba o zdržanie sa záložného práva).

29. Odvolací súd ďalej uvádza, že postavenie subjektu, proti ktorému prípadne nariadené neodkladné opatrenie smeruje, je vyvažované právom podať návrh na zrušenie neodkladného opatrenia, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené (ustanovenie § 334 C.s.p.), prípadne nárokom na náhradu škody a inej ujmy spôsobenej neodkladným opatrením, ak sa žalobe žalobcu vo veci samej nevyhoví, alebo ak nedôjde k uspokojeniu práva žalobcu (ustanovenie § 340 ods. 1 C.s.p.) (pozri uznesenie Najvyššieho súdu SR z 9. februára 2017, sp. zn. 3Obdo/1/2017). Súd sa spolieha na skutočnosti tvrdené navrhovateľom neodkladného opatrenia, ktorý tak musí prijať následky svojej procesnej zodpovednosti za neoprávnené podaný návrh.

30. Záverom odvolací súd zdôrazňuje, že v takýchto prípadoch prípadné neodkladné opatrenie možno vnímať len ako dočasné opatrenie, ktoré je limitované trvaním konania vo veci samej, resp. nesplnením si povinnosti podať žalobu vo veci samej. Neodkladné opatrenie v takýchto prípadoch zásadne neprejudikuje práva a záujmy strán sporu a zaniká v zásade právoplatným rozhodnutím súdu vo veci samej. Uvedený záver potvrdzuje aj uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 Cdo 171/2010 zo dňa 22.09.2010 podľa ktorého: „Pri nariadení predbežného opatrenia teda súd poskytne oprávnenému účastníkovi dočasnú ochranu, prípadne zabraňuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutočný stav veci nie je ešte náležite zistený, a teda že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť nie sú celkom nepochybné. Dočasnou úpravou urobenou vo forme predbežného opatrenia sa preto neprejudikujú práva a povinnosti účastníkov a ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Znamená to, že obsahom dočasnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný, a môže rozhodnúť inak.“

31. Odvolací súd vzhľadom na uvedené skutočnosti a dôvody v súlade s ustanovením § 389 odsek 1 písm. b) C.s.p. napadnuté uznesenie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

32. Po vrátení veci súd prvej inštancie bude postupovať v zmysle vyššie naznačených intencií, teda posúdi dôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a to aj vzhľadom na vyššie citovanú judikatúru tunajšieho súdu, či Ústavného súdu SR. S ohľadom na zistený skutkový stav v čase, keď bude prvoinštančný súd rozhodovať (prípadne aj doplnený oproti pôvodnému) posúdi, či zistený skutkový stav vyžaduje nevyhnutnosť predbežnej úpravy práv a povinností sporových strán. Pokiaľ súd prvej inštancie dospeje k záveru o potrebe dočasnej úpravy pomerov, zväží aj možnosť uvedenú v ustanovení § 336 C.s.p., teda možnosť uloženia povinnosti navrhovateľovi podať v určitej lehote žalobu vo veci samej, pričom v prípade uloženia takejto povinnosti vymedzí strany a predmet konania vo veci samej.

33. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie tiež o všetkých trovách konania, vrátane trov odvolacieho konania (§ 396 odsek 3 C.s.p.).

34. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 (§ 427 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 odsek 2 C.s.p.).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 odsek 2 C.s.p.).

Dovolaateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).