

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 21C/90/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8725204306
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 04. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alexandra Mochnacká
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2026:8725204306.2

Uznesenie

Okresný súd Poprad v právnej veci navrhovateľa: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, XXX XX D. E., 2/ F. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, XXX XX D. E., právne zastúpení: Advokátska kancelária JUDr. 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, IČO: 31 335 004, 2/ LIQID, s. r. o., so sídlom Kalvínske námestie 126/2, 934 01 Levice, IČO: 54 327 504, o nariadenie neodkladného opatrenia s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. U k l a d á odporcom v 1. rade a 2. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX pre obec a katastrálne územie D. E., vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor, na rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla postavený na pozemku parc. č. KN-C 1097/36, pozemok parc. č. KN-C 1097/23 o výmere 472 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvoria, pozemok parc. č. KN-C 1097/36 o výmere 170 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvoria, a to do uplynutia 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti tohto uznesenia, alebo do právoplatného skončenia konania vo veci samej, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr.

II. Navrhovatelia s ú p o v i n n í podať žalobu vo veci samej proti odporcovi v 1. rade do 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia, ktorou sa budú domáhať ochrany svojich práv vyplývajúcich zo záložného vzťahu, najmä určenia neprípustnosti výkonu záložného práva alebo neplatnosti zmluvných podmienok.

III. Navrhovateľom p r i z n á v a voči odporcom v 1. rade a 2. rade právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu, s tým, že o ich výške rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

odôvodnenie:

1. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľa v 1. a 2. rade žiadali, aby súd uložil povinnosť odporcom v 1. a 2. rade zdržať sa výkonu záložného práva podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok pod č. V-1994/2013 k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX vedených pre obec a k. ú. D. E. na Okresnom úrade odbor katastrálny Poprad a to rozostavaný dom bez súpisného čísla postavený na pozemku KN-C parc. č. 1097/36, pozemok KN-C parc. č. 1097/23 o výmere 472 m² zastavané plochy a nádvoria a KN-C parc. č. 1097/36 o výmere 170 m² zastavané plochy a nádvoria, až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

2. Návrh odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi vyššie špecifikovaných nehnuteľností. K nehnuteľnostiam bolo zriadené záložné právo v prospech odporcu v 1. rade, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok pod V-1894/2013. Odporca v 1. rade, ako záložný veriteľ, pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ktorej vykonaním poveril odporcu v 2. rade. Uvedená skutočnosť vyplýva z poznámky zapísanej na LV č. XXXX. Odporca

v 2. rade vo výzve na sprístupnenie predmetu dražby znalcom za účelom jeho ohodnotenia vyzval navrhovateľov v 1. a 2. rade, aby sprístupnili predmetné nehnuteľnosti za účelom obhliadky znalcom dňa 21.05.2025. Navrhovatelia v 1. a 2. rade si splnili svoju zákonnú povinnosť v zmysle ust. § 12 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZoDD“) a sprístupnili znalcom Ing. Dušanovi Posypankovi predmetné nehnuteľnosti pre účely vypracovania znaleckého posudku č. 92/2025. Znalec Ing. Posypanko v znaleckom posudku č. 92/2025 zo dňa 31.05.2025 zistil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vo výške 114.000,- eur. Navrhovatelia ešte dňa 11.08.2023 objednali za účelom nezávislého ohodnotenia predmetných nehnuteľností, vypracovanie znaleckého posudku č. 42/2023 zo dňa 30.08.2023 u znalkyne Ing. arch. Martiny Švajkovej, ktorá stanovila všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 258.000,- eur. Z porovnania oboch vyššie uvedených posudkov vyplýva, že rozdiel v stanovení hodnoty nehnuteľností predstavuje sumu až 144.000,- eur. Cena určená znalcom Ing. Posypankom a cena určená znalkyňou Ing. arch. Švajkovou, sú značne rozdielne. Odporca v 2. rade doručil navrhovateľom v 1. a 2. rade oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 09/2025 zo dňa 15.10.2025 a oznámil, že dňa 20.11.2025 o 13:30 hod. sa na Notárskom úrade JUDr. Tomáš Petro bude konať dražba predmetných nehnuteľností. Nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili existenciou dôvodnej obavy, že odporca v 1. rade zrealizuje prostredníctvom odporcu v 2. rade výkon záložného práva, na základe čoho dôjde k vydraženiu nehnuteľností v dobrovoľnej dražbe v prospech tretej osoby za neprímerane nízku cenu. Uviedol, že nariadenie neodkladného opatrenia je naliehavejšie keďže dňa 20.11.2025 o 13:30 hod. sa bude na Notárskom úrade konať dražba. Na strane navrhovateľov existuje dôvodná potreba neodkladnej úpravy pomerov, keďže môže dôjsť k vydraženiu nehnuteľnosti za sumu podstatne nižšiu ako je ich reálna hodnota a tým by došlo k porušeniu práv a právom chránených záujmov dlžníka a vlastníka nehnuteľností. Ak by sa dražba zrealizovala za najnižšie podanie vo výške 114.000,- eur, došlo by k vzniku značnej škody. Zároveň hrozí, že dôjde aj k podstatnému sťaženiu výkonu budúceho súdneho rozhodnutia, resp. by mohlo dôjsť k ťažko odstrániteľnej ujme. Nariadenie neodkladného opatrenia nebude pre odporcu v 1. rade predstavovať neprímeraný zásah do jeho práv, pretože bude mať len za následok zdržanie sa výkonu záložného práva, pričom navrhovatelia plánujú zrealizovať predaj nehnuteľností za čo najvyššiu cenu a uspokojiť z ich predaja všetky pohľadávky veriteľov, vrátane pohľadávky odporcu v 1. rade. Navrhovatelia majú za to, že odporcom odkladom výkonu záložného práva v žiadnom prípade nevznikne ujma, ktorú by v budúcnosti nebolo už možné napraviť, resp. odstrániť, keďže založené nehnuteľnosti nestratia na hodnote do takej miery, že by bolo ohrozené uspokojenie pohľadávky odporcu v 1. rade. Pokiaľ by súd neodkladné opatrenie nenariadil, mohla by vzniknúť ťažko napravitelná ujma spočívajúca v definitívnej strate vlastníckeho práva k domu, k v strate ich obydľia. Navrhovatelia sa domáhajú, aby súd poskytol súdnu ochranu pred konaním odporcov, ktorí sa výťažkom z predaja predmetu dražby pokúšajú uspokojiť pohľadávku, za náklady spojené s konaním prvého kola dražby a z neprijateľných zmluvných podmienok, vymedzených v ust. § 53 ods. 1 písm. a), k), r) Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), bez predchádzajúcej súdnej kontroly a z ustanovení zmlúv, ktoré nepoživávajú právnu ochranu v zmysle § 3 ods. 1 OZ, pokiaľ ide o občianskoprávne vzťahy, resp. odporca v 1. rade si ako navrhovateľ dražby uplatnil pohľadávku bez predchádzajúcej súdnej kontroly. Dom navrhovateľov, ktorý je ich jediným obydľím, slúži na bývanie aj ich detí A. G., maloletý 9-ročný vnuk F. A. G., maloletý 7-ročný vnuk A. A. G.. Navrhovatelia, ani ostatní nemajú žiadnu inú obývatel'nú nehnuteľnosť. Navrhovatelia majú za to, že je potrebné skúmať konanie odporcu v 1. rade – veriteľa z pohľadu dobrých mravov a v kontexte s už uvedeným podrobiť súdному prieskumu aj zmluvné podmienky a prípadne uplatňovanú pohľadávku, ktorú výkonom záložného práva chce odporca v 1. rade – veriteľ vymáhať. Poukázal, že napriek vymedzeným viacerým možnostiam, odporca v 1. rade, ako veriteľ, chce realizovať výkon záložného práva len dobrovoľnou dražbou, hoci by sa mohol uspokojiť inými spôsobmi, vybral si taký spôsob, kde absentuje súdna kontrola.

3. Súd vyzval odporcov, aby sa vyjadrili k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, vzhľadom na stav v súdnych konaniach týkajúcich sa predmetných nehnuteľností 18C/11/2017 o určenie hodnoty nehnuteľností a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, 21C/19/2019 detto, a viacerých návrhov na nariadenie neodkladných opatrení z dôvodu zdržania sa výkonu záložného práva vo vzťahu k totožnému odporcovi v 1. rade (napr.: 13C/6/2017, 18C/6/2017, 21C/19/2019, 17C/6/2024, 19C/6/2024, 18C/90/2025).

4. Odporca v 2. rade v písomnom podaní doručenom súdu dňa 17.11.2025 uviedol, že k výkonu záložných práv, ako záložný veriteľ formou dražby podľa zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, pristúpil z dôvodu uplatnenia súdom priznaných pohľadávok, pri ktorých došlo k prieskumu neprijateľnosti zmluvných podmienok. Disponuje právoplatnými rozhodnutiami č. k. 12Csp/52/2019-127,

ktorým bola A. B. a F. B. uložená povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi (Prvej stavebnej sporiteľni a.s.-poznámka súdu) sumu vo výške 65.657,90 eur s 5 %-ným ročným úrokom z omeškania zo sumy 57.138,75 eur od 22.05.2019 do zaplataenia v 400,- eurových splátkach, č. k. 19Csp/17/2021-82, ktorým bola A. B. a F. B. uložená povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť Prvej stavebnej sporiteľni, a. s. sumu vo výške 32.142,58 eur s kapitalizovaným úrokom vo výške 2.367,44 eur a 3 %-ným ročným úrokom z omeškania zo sumy 24.660,69 eur od 21.06.2019 do zaplataenia v mesačných splátkach po 280,- eur, č. k. 18Csp/41/2020-193 rozsudkom pre uznanie, ktorým bola H. I. a J. I. uložená povinnosť zaplatiť Prvej stavebnej sporiteľni, a. s. spoločne a nerozdielne sumu 59.781,53 eur s 5 %-ným ročným úrokom z omeškania zo sumy 58.051,92 eur od 01.09.2016 do zaplataenia v splátkach po 230,- eur mesačne s tým, že záložné právo bolo zriadené na navrhovateľa v 1. rade. Predmetom dobrovoľnej dražby č. 09/2025 sú nehnuteľnosti s príslušenstvom nachádzajúce sa v obci a k. ú. D. E., okres H., evidované na LV č. XXXX, v podiele 1/1: a) stavba, rozostavaný rodinný dom, bez súpisného čísla, postavený na pozemku parc. č. 1097/36, b) pozemky, všetko parcely registra KN-C parc. č. 1097/23, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 472 m² a parc. č. 1097/36, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 170 m².

Tomuto výkonu záložného práva, predchádzal výkon záložného práva formou dobrovoľných dražieb dražobníkom pod č. 18/2023 a 20/2023. V prípade dražby č. 20/2023 dražobník od dražby upustil podľa § 19 ods. 1 písm. h) ZoDD na základe neodkladného opatrenia vydaného Okresným súdom Poprad v konaní sp. zn. 17C/6/2024. Navrhovatelia v návrhoch na vydanie neodkladných opatrení podaných začiatkom roka vedené pod sp. zn. 17C/6/2024 a 19C/6/2024 argumentovali tým, že chcú predať svoj majetok vo vlastnej réžii, aby sa dosiahol najvyšší výťažok v prospech nich a došlo k vyrovnaniu pohľadávok veriteľa s tým, že navrhovatelia mali viac ako jeden a pol roka na to, aby predali nehnuteľnosti za svojich podmienok a vyrovnali tak svoje podlžnosti. Navrhovatelia ponúkli nehnuteľnosti dňa 19.03.2025 na predaj prostredníctvom inzerátu na stránke s realitami www.nehnuteľnosti.sk za cenu 265.000,- eur. Dom sa im nepodarilo predať za cenu blízkej všeobecnej hodnote určenej ich znalkyňou ani za 7 mesiacov. Predmet dražby bol riadne sprístupnený znalcovi Ing. Posypankovi naposledy v roku 2025 za účelom vypracovania aktuálneho znaleckého posudku č. 92/2025, vydaného dňa 31.05.2025, na základe ktorého boli ohodnotené predmetné nehnuteľnosti na 114.000,- eur. Poukázal na zásadnú skutočnosť, že na dražených nehnuteľnostiach viaznu aj iné ťarchy, najmä exekučné a daňové záložné práva, ktoré zabezpečujú pohľadávky iných veriteľov voči navrhovateľom a tieto rovnako ako pohľadávky veriteľa uplatnené v dražbe. Pravdepodobne neboli priebežne plnené navrhovateľmi. Na nariadenie neodkladného opatrenia nie sú naplnené predpoklady, existencia bezprostredne hroziacej ujmy, ktorú odôvodňujú rozdielnym stanovením všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom dražby č. 09/2025 znaleckým posudkom vypracovaným Ing. arch. Švajkovou a znaleckými posudkami vypracovanými Ing. Posypankom, ochranou obydlia a vlastníckeho práva, uplatňovaním neprijateľných zmluvných podmienok s tým, že uplatnenie pohľadávky nepodlieha kontrole proporcionality a súdnej kontrole. Samotný rozdiel vo všeobecnej hodnote nezakladá dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia, pretože preukazuje len to, že 3 znalci majú na všeobecnú hodnotu dražených nehnuteľností iný odborný názor, pričom názory dvoch znalcov určených dražobníkom sú vzájomne bližšie ako názor znalkyne navrhovateľov. Navrhovatelia nijakým spôsobom nezdôvodnili súdu, prečo by mal byť znalecký posudok vypracovaný Ing. arch. Švajkovou správny a znalecké posudky vypracované Ing. Klačkom a Ing. Posypankom nesprávne. Výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby nie je neoprávnené zasiahnuť do ľudských práv navrhovateľov na ochranu obydlia. Ani Ústava SR a ani Dohovor o ochrane ľudských práv a slobôd neupravuje právo na obydlie tak, že ho treba vykladať, že garantuje občanovi zotrvanie v určitom obydlí vždy a za každých okolností. Vykonanie dražby je v tomto prípade zákonným a primeraným prostriedkom, ktorý je realizovaný pre súdom priznané pohľadávky, ako aj prostriedkom ultima ratio. Navrhovatelia porušili aj súdom ustanovený splátkový kalendár a súdnu ochranu v podobe neodkladných opatrení zneužívajú s cieľom oddialiť nepriaznivé následky svojho protiprávneho konania a svojho života „nad pomery“. Navrhovatelia úver nesplácajú od roku 2016, 9 rokov užívajú finančné prostriedky veriteľa „zadarmo“ a nenesú za porušenie svojich povinností žiadne následky. Napriek tomu, že navrhovatelia mali 9 rokov na to, aby vzniknutú situáciu vyriešili predajom nehnuteľností vo vlastnej réžii, nestalo sa tak.

5. Odporca v 1. rade v podaní doručenom súdu dňa 18.11.2025 poukázal na to, že navrhovatelia neuhrádzaním splátok porušili podmienky úveru, preto veriteľ vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru ku dňu 27.05.2016 a odporcovi v 1. rade vznikol nárok na úhradu nezaplataenej istiny s príslušenstvom, s poukazom na konanie sp. zn. 12Csp/52/2019. Poukázal na to, že navrhovatelia zachádzajú vo svojich vyjadreniach tak ďaleko a tvrdia, že nemajú žiadnu vedomosť o tom, že by odporca v 1. rade podal

žalobu o zaplatenie titulom Zmluvy o úvere a konanie odporcu v 1. rade považujú za neprimerané a nemorálne. Ako vyplýva zo súdneho spisu sp. zn. 12Csp/52/2019, navrhovatelia sami prejavili záujem splácať pohľadávku, pričom konajúci súd im umožnil splácať pohľadávku a povolil splátky vo výške 400,- eur, ktorá bola splácaná od mája 2020 do decembra 2020 a v roku 2021 uhradili len 3 splátky v celkovej výške 1.200,- eur a posledné 4 roky nezaplatili ani časť priznanej pohľadávky. Jedinou možnosťou, ako dosiahnuť vymoženie pohľadávky zo strany odporcu v 1. rade je výkon záložného práva, ktorý sa navrhovatelia snažia prekaziť.

6. Z listu vlastníctva č. XXXX vedeného na Okresnom úrade odbor katastrálny Poprad súd zistil, že navrhovatelia sú zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností v k. ú. D. E. – rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla postavený na pozemku 1097/36, parcela registra C parc. č. 1097/23 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 472 m², parc. č. 1097/36 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 170 m². V časti C sú uvedené farchy pod poradovým číslom 2 uvedené: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok podľa V 1894/2013, vklad povolený dňa 16.5.2013.

7. Z listu vlastníctva č. XXX vedeného na Okresnom úrade odbor katastrálny Poprad súd zistil, že navrhovateľ v 1. rade je zapísaný ako podielový spoluvlastník v 1 k celku v k. ú. D. E. rodinného domu súp. č. XXX a H. I. K. B. v 1 k celku.

8. Z oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. 09/2025 vyplýva dátum konania dražby dňa 20.11.2025 na Notárskom úrade JUDr. Tomáš Petro k predmetným nehnuteľnostiam.

9. Zo znaleckého posudku č. 52/2023 znalca Ing. Igora Klačka vyplýva cena predmetných nehnuteľností 122.000,- eur (čl. 139 súdneho spisu).

10. Zo znaleckého posudku č. 42/2023 znalca Ing. Arch. Martiny Švajkovej vyplýva cena predmetných nehnuteľností 258.000,- eur (čl. 26 súdneho spisu).

11. Zo znaleckého posudku č. 92/2025 znalca Ing. Dušana Posypku vyplýva cena predmetných nehnuteľností 114.000,- eur (čl. 9 súdneho spisu).

12. Z notárskej zápisnice N 1084/2025, Nz 63987/2025 spísanej v notárskej kancelárii notára JUDr. Tomáša Petra dňa 20.11.2025 vyplýva osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby, ktorá bola vyhlásená dražobníkom na základe Oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. 09/2025 zo dňa 15.10.2025 s tým, že licitátor otvoril dobrovoľnú dražbu s konaním dražby 20.11.2025 na predmet dražby nehnuteľností s príslušenstvom nachádzajúcich sa v katastrálnom území D. E. evidované na LV č. XXXX v podiele 1/1 stavba, rozostavaný rodinný dom, bez súpisného čísla postavený na pozemku parc. č. 1097/36 a pozemky CKN č. 1097/23, 1097/36 zastavané plochy a nádvorie, Rozostavaný rodinný dom na parcele číslo 1097/36 bez súp. č. So zistenou hodnotou 114.000,- eur s najnižším podaním 114.000,- eur s dražobnou zábezpekou 9.000,- eur. Licitátor ukončil dobrovoľnú dražbu s vyhlásením, že predmet dobrovoľnej dražby nebol vydražený, pretože sa na túto dobrovoľnú dražbu nedostavil žiaden účastník dobrovoľnej dražby s cieľom urobiť podanie.

13. Tunajší súd rozhodol uznesením dňa 09.12.2025 tak, že:

„I. Návrh zamietá .

II. Odporcovi v 1. rade priznáva náhradu trov konania voči navrhovateľom v plnom rozsahu. III. Odporcovi v 2. rade priznáva náhradu trov konania voči navrhovateľom v plnom rozsahu. IV. Navrhovatelia nemajú právo na náhradu trov konania.“

14. Odvolací súd na základe odvolania navrhovateľov zrušil rozhodnutím zo dňa 10.03.2026 uznesenie a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V odôvodnení uznesenia uviedol, že z obsahu spisu sa javí, že medzi navrhovateľom, ako dlžníkom a odporcom v 1. rade, ako veriteľom bolo uzatvorených viacero úverových zmlúv (ktoré sú s vysokou pravdepodobnosťou spotrebiteľského charakteru), pričom poskytnuté úvery boli 92Co/6/2026 zabezpečené záložným právom k nehnuteľnostiam vo vlastníctve/ spoluvlastníctve navrhovateľov. V uvedenom prípade sa jednalo o záložné právo V-1894/2013, ktorým boli zaťažené nehnuteľnosti v bezpodielovom spoluvlastníctve navrhovateľov zapísané na LV č. XXXX, k. ú. D. E., parcely registra "C" parc. č. 1097/23, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 472 m², parc. č.

1097/36, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 170 m². Z listinných dôkazov predložených odporcom v 1. rade vyplýva, že rozsudkom Okresného súdu Poprad sp. zn. 12Csp/52/2019-127 zo dňa 26.02.2020 (právoplatný dňa 16.05.2020) konajúci súd uložil navrhovateľom povinnosť uhradiť odporcovi v 1. rade sumu 65.657,90 eur s príslušenstvom, a to titulom nevráteného úveru poskytnutého na základe Zmluvy o úvere č. 27681223003 a medziúvere č. 2768122004 (č. l. 51-55 súdneho spisu). Rozsudkom Okresného súdu Poprad sp. zn. 19Csp/17/2021-82 to dňa 17.09.2021 (právoplatný dňa 08.12.2021) konajúci súd uložil navrhovateľom povinnosť uhradiť odporcovi v 1. rade sumu 32.142,58 eur s príslušenstvom, a to titulom nevráteného úveru poskytnutého na základe Zmluvy o úvere č. 2768122901 a medziúvere č. 2768122602 (č. l. 60-65 súdneho spisu). Zo súdnych rozhodnutí Okresného súdu Poprad sp.zn. 19Csp/17/2021-82, 12Csp/52/2019-127 nevyplýva, žeby sa konajúci súd vôbec zaoberal otázkami posúdenia neprijateľných zmluvných podmienok, a to v samotných úverových zmluvách, či zmluvách na nich nadväzujúcich (napr. zmluvy o záložnom práve). Z obsahu spisu vyplýva, že Oznámením o dobrovoľnej dražbe č. 09/2025 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 13:30 hod. na Notárskom úrade JUDr. Tomáša Petra. Z listinného dôkazu predloženého navrhovateľmi v podanom odvolaní - notárska zápisnica N 1084/2025, Nz 63987/2025 zo dňa 20.11.2025, spísaná v Notárskej kancelárii JUDr. Tomáša Petra vyplýva, že predmet dražby nebol vydražený (č. l. 237 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. Odvolací súd z obsahu súdneho spisu zistil, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní o návrhu navrhovateľov postupoval v zmysle ustanovenia § 329 odsek 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), 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. Odvolací súd poukázal 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. K navrhovateľmi popretého právneho základu pohľadávok, ktorými voči nim odporca v 1. rade disponuje bližšie nešpecifikovanými neplatnými klauzulami, odvolací súd uviedol, že v tejto súvislosti je potrebné poukázať na početnú judikatúru tunajších súdov ako aj Súdneho dvora EÚ a rozsudok Súdneho dvora EÚ v rozsudku C-511/17. Nič nemení na skutočnosti, že odporca v 1. rade disponuje voči navrhovateľom pohľadávkou, ktorá mu bola právoplatne priznaná v súdnom konaní. V tejto súvislosti odvolací súd poukázal na uznesenie Ústavného súdu SR PL z. ÚS 1/2022 z 15.06.2022, ako aj na rozsudok Súdneho dvora vo veci C-693/19, vo veci C-693/19, vo veci C-448/718, ako aj vo veci C-725/19. Odvolací súd uložil súdu povinnosť aby prehodnotil svoje rozhodnutie a vyhodnotil vzhľadom na vyššie citovanú judikatúru tunajšieho súdu, Ústavného súdu SR, ako aj judikatúru Súdneho dvora, v akom rozsahu vyhovie návrhu navrhovateľov na nariadenie neodkladného opatrenia.

15. Vo vzťahu k skutočnosti, že navrhovatelia v návrhu neuviedli, aký návrh vo veci samej mienia podať, odvolací súd poukázal na ustanovenia § 336 odsek 1 veta prvá CSP, 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. Vzhľadom na individuálne okolnosti prípadu môže byť na strane navrhovateľov 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 Števec 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). Pri ukladaní povinnosti podať v určitej lehote žalobu je súd povinný identifikovať sporové strany a najmä predmet konania vo veci samej. Navrhovateľom neodkladného opatrenia musí byť zo súdneho rozhodnutia zrejmé, akú žalobu majú podať (§ 137 CSP), čoho a proti komu sa ňou majú domáhať, aby okrem iného predišiel zrušeniu neodkladného opatrenia podľa § 336 ods. 3 CSP. Odvolací súd ďalej uviedol, 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 CSP), prípadne nárokom na náhradu škody a inej ujmy spôsobenej

neodkladným opatrením, ak sa žalobe žalobcu vo veci samej nevyhovie, alebo ak nedôjde k uspokojeniu práva žalobcu (ustanovenie § 340 ods. 1 CSP) (pozri uznesenie Najvyššieho súdu SR z 9. februára 2017, sp. zn. 14 2Co/6/2026 3Obdo/1/2017). Súd sa spolieha na skutočnosti tvrdené navrhovateľmi neodkladného opatrenia, ktorý tak musí prijať následky svojej procesnej zodpovednosti za neoprávnené podaný návrh. Záverom odvolací súd zdôraznil, 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.

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

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

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

19. Podľa § 325 ods. 2 písm. c), d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby c) nenakladala s určitými vecami alebo právami, d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

20. Podľa § 326 ods. 1, 2 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.

21. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenia, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

22. Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúču 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.

23. Súd rozhodoval opätovne o návrhu navrhovateľov na nariadenie neodkladného opatrenia po tom, čo bolo jeho predchádzajúce uznesenie zrušené odvolacím súdom a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie. Odvolací súd vo svojom rozhodnutí vyslovil záväzný právny názor, podľa ktorého je potrebné v konaní o neodkladnom opatrení prihliadať aj na potrebu preventívnej ochrany práv navrhovateľov, najmä v situácii, keď ešte nedošlo k vydraženiu nehnuteľnosti a existuje reálna hrozba jej speňaženia v dobrovoľnej dražbe. Súd prvej inštancie je podľa § 391 ods. 2 CSP viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, a preto pri opätovnom rozhodovaní posudzoval návrh navrhovateľov v intenciách uvedených v rozhodnutí odvolacieho súdu.

24. Po vrátení veci odvolacím súdom súd prvej inštancie postupoval v zmysle naznačených intenciách, teda posúdil dôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a to aj vzhľadom na vyššie citovanú judikatúru tunajšieho súdu, Ústavného súdu SR, ako aj judikatúru Súdneho dvora. S ohľadom na zistený skutkový stav v čase rozhodnutia súd rozhodoval, či zistený skutkový stav vyžaduje nevyhnutnosť predbežnej úpravy práv a povinností sporových strán. Súd dospel k záveru o potrebe dočasnej úpravy pomerov, zvažil aj možnosť uvedenú v ustanovení § 336 CSP, teda možnosť uloženia povinnosti navrhovateľom podať v určitej lehote žalobu vo veci samej, pričom v prípade uloženia takejto povinnosti vymedzil strany a predmet konania vo veci samej.

25. Navrhovatelia sa návrhom domáhali, aby súd uložil odporcom povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie D. E., a to dočasne, na obdobie 6 mesiacov.

26. Z obsahu spisu vyplýva, že medzi sporovými stranami existuje právny vzťah založený úverovými zmluvami, ktoré majú spotrebiteľský charakter a ktorých splnenie bolo zabezpečené záložným právom k nehnuteľnostiam vo vlastníctve navrhovateľov. Odporca v 1. rade disponuje voči navrhovateľom právoplatne priznanými pohľadávkami. Táto skutočnosť však sama osebe nevyklučuje potrebu poskytnutia dočasnej ochrany, ak existuje obava z neprimeraného zásahu do práv navrhovateľov.

27. Avšak z vykonaného dokazovania, resp. z listinných dôkazov predložených navrhovateľmi vyplýva, že v predmetnej veci existujú najmenej dva znalecké posudky, ktoré určujú všeobecnú hodnotu nehnuteľností výrazne odlišne, a to vo výške približne 114.000,- eur a 258.000,- eur. Súd v súlade s právnym názorom odvolacieho súdu konštatuje, že už samotná existencia takéhoto zásadného rozdielu v určení hodnoty predmetu dražby zakladá dôvodnú obavu, že by mohlo dôjsť k speňaženiu nehnuteľnosti za cenu nezodpovedajúcu jej reálnej hodnote, a tým k vzniku značnej majetkovej ujmy na strane navrhovateľov. Nemožno vychádzať z predpokladu, že výsledná cena v dražbe automaticky reflektuje trhovú hodnotu nehnuteľnosti, keďže výška najnižšieho podania a samotný znalecký posudok majú významný vplyv na správanie potenciálnych dražiteľov.

28. Súd preto dospel k záveru, že v danom prípade je osvedčená existencia bezprostredne hroziacej ujmy, spočívajúcej v možnom predaji nehnuteľnosti za neprimerane nízku cenu, čo by mohlo viesť k nevratnému zásahu do vlastníckeho práva navrhovateľov. Súd prihliadol aj na skutočnosť, že predmetné nehnuteľnosti slúžia ako obydlie navrhovateľov a ich rodiny, vrátane maloletých osôb. V prípade realizácie dražby by mohlo dôjsť k zásahu do práva na obydlie, ktoré je chránené nielen vnútroštátnym právom, ale aj právom Európskej únie a Dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd. V tejto súvislosti súd poukazuje na judikatúru Súdneho dvora Európskej únie, podľa ktorej je potrebné zabezpečiť účinnú a preventívnu ochranu spotrebiteľa, najmä ak ide o konanie, ktoré môže viesť k strate rodinného obydlika.

29. Pokiaľ ide o námietku odporcu v 1. rade, že navrhovatelia nevyužili postup podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, súd konštatuje, že táto skutočnosť sama osebe nebráni nariadeniu neodkladného opatrenia, ak sú splnené zákonné podmienky jeho nariadenia. Súd zároveň vykonal test proporcionality medzi právom odporcu v 1. rade na uspokojenie jeho pohľadávky a právom navrhovateľov na ochranu ich vlastníckeho práva a obydlika. Dospel k záveru, že dočasné obmedzenie výkonu záložného práva na obmedzené časové obdobie nepredstavuje neprimeraný zásah do práv odporcu, keďže jeho pohľadávka týmto nie je popretá ani zaniknutá. Naopak, bez nariadenia neodkladného opatrenia by mohlo dôjsť k nevratným následkom na strane navrhovateľov, ktoré by už nebolo možné v plnom rozsahu napraviť.

30. Súd vo vzťahu k existujúcim tvrdeniam o neprijateľných zmluvných podmienkach v úverových zmluvách, ktoré neboli riadne preskúmané v predchádzajúcich spotrebiteľských konaniach uvádza, že tu existuje pochybnosť o férovosti základu pohľadávky. Súd prihliadol na skutočnosť, že ide o spotrebiteľský vzťah, v rámci ktorého je povinný ex offio skúmať prípadnú neprijateľnosť zmluvných podmienok. Z obsahu predložených rozhodnutí 18Csp/52/2019, 19Csp/17/2021 nevyplýva, že by sa sudy v predchádzajúcich konaniach touto otázkou zaoberali. Za tejto situácie nemožno vylúčiť existenciu neprijateľných zmluvných podmienok, čo zakladá potrebu poskytnutia dočasnej ochrany formou neodkladného opatrenia.

31. Súd preto dospel k záveru, že navrhovatelia osvedčili jednak dôvodnosť nároku, ktorému má byť poskytnutá ochrana, ako aj potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán.

32. Súd dospel k záveru, že požadované neodkladné opatrenie má povahu dočasného procesného zabezpečovacieho prostriedku vo vzťahu k hmotnoprávnemu nároku, ktorý je potrebné uplatniť žalobou vo veci samej. Preto súd v súlade s § 336 ods. 1 CSP uložil navrhovateľom povinnosť podať žalobu v určenej lehote.

33. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel a uložil odporcom povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby k predmetným nehnuteľnostiam po dobu 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti tohto uznesenia.

34. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 Civilného sporového poriadku, keďže navrhovatelia boli v konaní úspešní.

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

36. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

37. V konaní o nariadení neodkladného opatrenia boli úspešní navrhovatelia, ktorým vznikli trovy konania, preto súd vo vzťahu k týmto procesným subjektom náhradu trov konania priznal v celom rozsahu a odporcom ako neúspešným v konaní nevzniklo právo na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia uznesenia na tunajšom súde.

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, 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.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.