

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves  
Spisová značka: 14C/15/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7625204000  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Matej Okály  
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2025:7625204000.1

## Uznesenie

Okresný súd Spišská Nová Ves v spore žalobkyne: A. A. B. (predchádzajúce priezvisko: C.) D. E., nar. X.X.XXXX, trvale bytom F., G. A. H. X/X, právne zastúpenej: MICHALOVČÍK, advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Makovická 768/20, Svidník, pracovisko: Košice, Moldavská cesta 10/B, IČO: 55 943 659, proti žalovaným: 1/ Zinc Euro, a.s., Poprad, Karpatská 3256/15, IČO: 47 918 551, 2/ HeyPay s.r.o., Bratislava, Mostová 2, IČO: 44 842 414, 3/ Platiť sa oplatí s.r.o., Bratislava, Mostová 2, IČO: 45 684 618, v konaní o určenie, že nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Súd n a r i a d ť u j e toto neodkladné opatrenie:

Žalovaní v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í zdržať sa realizovania výkonu záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 14.7.2021 vo vzťahu k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Spišská Nová Ves, obec B. G. I., Katastrálne územie B. G. I., evidovanej na LV č. XXXX, a to E. J. C. X, G. X. H., I. C. XX K. L. M. N. XX, XX, B. B.. C. XXXX, vrátane podielu na priestore na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. O. C. XXXX K. I. XXX/XXXXX, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

II. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalovanému v 3. rade z a m i e t a .

### o d ô v o d n e n i e :

1. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, doručeným tunajšiemu súdu dňa 12.9.2025 sa žalobkyňa domáhala vydania neodkladného opatrenia, ktorým súd uloží žalovaným povinnosť zdržať sa realizovania výkonu záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 14.7.2021 vo vzťahu k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území B. G. I., evidovanej na LV č. XXXX, a to k bytu č. X, na X. poschodí, vchod č. XX obytného domu M. N. XX, XX, so súp. č. XXXX, vrátane podielu na priestore na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. O. C. XXXX o veľkosti 318/10000.

2. Svoj návrh žalobkyňa odôvodnila tým, že spleť vzájomných vzťahov na strane žalovaných v 1. až 3. rade, neplatná Záložná zmluva a nesprávne zápisy v katastri nehnuteľností umožňujú žalovaným v 1., 2., 3. rade, aby od žalobkyne vymáhali zdanlivú, neurčitú, ak vôbec existujúcu pohľadávku, a túto uspokojili prostredníctvom neexistujúceho zabezpečenia záložným právom k jej nehnuteľnosti. Aktuálne je vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti, a to k bytu č. X a podielu na priestore realizovaný výkon záložného práva, na základe Oznámenia o začatí výkonu záložného práva č. H. spoločnosťou Platiť sa oplatí s.r.o., IČO: 45 684 618, a to formou dobrovoľnej dražby – nehnuteľnosť, byt č. X, C. I. XX v bytovom dome s. č. XXXX, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra C E. C. XXXX v podiele 318/10000, v spoluvlastníckom podiele 1/2, zapísané pod H./XXXX- XXX/XXXX. Aj vo vzťahu k titulu vzniku pohľadávky voči žalobkyni existuje zásadné

pochybnosti o zákonnosti, dôvodnosti jej výšky, predovšetkým vo vzťahu k riadnemu veriteľovi, výške pohľadávky, či dokonca splatnosti predmetnej pohľadávky (nie je jasné či vôbec, a aj či platne došlo k jej zosplatneniu). Žalobkyňa poukázala na skutočnosť, že v aplikačnej praxi práve záložné právo má značný podiel na novom fenoméne v súkromnom práve s názvom „predátorský výkon práva“. Najobvyklejšia argumentácia záložných veriteľov pri obhajobe výkonu záložného práva je v tom, že dlžník si neplní svoje záväzky a tak je daný dôvod záložné právo vykonať a výška pohľadávky po jej splatnosti nie je v tomto smere rozhodujúca. Pritom ide okrem iného aj o otázku, či pohľadávka existuje a v akej výške, ako aj o otázku právneho základu týchto údajných pohľadávok. Pre vyriešenie tejto otázky je nevyhnutné aj posúdenie primeranosti výkonu záložného práva. Výkon záložného práva ako každý iný výkon práva musí byť v súlade so zásadou dobrých mravov uplatňovaných v spoločnosti. Platí totiž, že výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Obava, že niektorý zo žalovaných, aktuálne najmä žalovaný v 2. rade zasiahne do majetkovej sféry žalobkyne bez súdneho prieskumu a de facto mimosúdne zexekvuje majetok žalobkyne, je reálne napĺňaná už samotným oznámením začatia výkonu záložného práva a potvrdená krokmi žalovaných smerujúcich k dobrovoľnej dražbe celej nehnuteľnosti v spoluvlastníctve žalobkyne. V záujme predísť vzniku neodvratiteľnej majetkovej ujmy žalobkyňa navrhuje žalovaným zakázať realizovať výkon záložného práva. Dražobníkom je pritom osoba zabezpečujúca organizáciu a vykonanie dražby, ktorá vykonáva dobrovoľnú dražbu na návrh záložného veriteľa, v ktorom tento „len“ vyhlasuje, že má splatnú pohľadávku zabezpečenú záložným právom v určitej výške. Pre vykonanie dobrovoľnej dražby dražobník nemusí vôbec osobitne zisťovať, či záložný veriteľ napríklad disponuje exekučným titulom, na rozdiel od exekúcie, kde pred jej začatím musí prebehnúť základné súdne, prípadne iné konanie, čím je tento proces značne zjednodušený a o to viac aj dôvodné, čo najskôr zastaviť akékoľvek aktivity, či snahy, ktoré by mohli znamenať nezvratnosť stavu, napríklad v dôsledku speňaženia nehnuteľnosti na dražbe.

V predmetnej veci je tak dôvodné dočasné neodkladné opatrenie aj voči žalovanému v 3. rade ktorý vystupuje v nejasnej pozícii, avšak z výziev, ktoré adresuje žalobkyňi, sa dôvodne možno domnievať, že aj ako navrhovateľ dražby, či dokonca záložný veriteľ. Keďže Civilný sporový poriadok umožňuje uložiť neodkladné opatrenia aj tretej osobe, avšak len strane sporu, bola spoločnosť Platíť sa oplatí s.r.o., IČO: 45 684 618, avšak okrem uloženia povinnosti zdržať sa realizácie výkonu zabezpečovacieho prevodu práva na základe Zmluvy o zabezpečovacom prevode práva k nehnuteľnostiam. Právo, ktorého sa týmto návrhom žalobkyňa voči žalovaným v 1. až 3. rade domáha, teda zdržania sa realizácie výkonu záložného práva i vyplýva najmä z toho, že žalovaní v 1. až 3. rade nie sú oprávnení vykonávať výkon záložného práva vo vzťahu k nehnuteľnosti, a nehnuteľnosť tak speňažovať. V prípade zrealizovania výkonu záložného práva, najmä formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti, hrozí závažná ujma na jej právach a najmä majetkových hodnotách žalobkyne, ktorej reštitúcia by nebola možná.

3. Žalobkyňa spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia predložila nasledujúce listinné dôkazy:

- Informačné povinnosti predávajúceho (poskytovateľa služieb) zo dňa 9.7.2021,
- Rámcovú zmluvu – dlžník, uzavretú dňa 9.7.2021 medzi: Zinc Euro, a.s. H. a A. C.,
- Rámcovú zmluvu – dlžník, uzavretú dňa 9.7.2021 medzi: Zinc Euro, a.s. H. a A. B.,
- Závaznú žiadosť o pôžičku zo dňa 9.7.2021, žiadateľov A. C. a A. B.,
- Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXXXXXX, uzavretú medzi záložným veriteľom: Zinc Euro, a.s. Poprad a záložcami: A. A. C., D. E. a A. C.,
- výpis z listu vlastníctva č. XXXX čiastočný,
- Zmluvu o postúpení pohľadávok, uzavretú medzi postupcom P. M. E. a postupníkom HeyPay, s.r.o. Bratislava, dňa 14.11.2024,
- rozsudok Okresného súdu Vranov nad Topľou č.k. 10Csp/1/2020 zo dňa 24.11.2020,
- Oznámenie spoločnosti Platíť sa oplatí s.r.o. Bratislava o začatí výkonu záložného práva zo dňa 7.5.2025, adresované A. A. B.,
- Výzvy spoločnosti Platíť sa oplatí s.r.o. Bratislava na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 9.5.2025 a 1.7.2025, adresované A. B.,

4. Podľa § 324 ods. 1 zákona čl. 160/2015 Z.z., Civilného sporového poriadku (ďalej len ako CSP), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

5. Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.
6. Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.
7. Podľa § 325 ods. 2 písmeno d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.“
8. Podľa § 326 ods. 1 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.
9. Podľa § 326 ods. 2 CSP, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.
10. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327 (odmietnutie návrhu), nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.
11. Podľa § 328 ods. 2 CSP, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu.
12. Podľa § 329 ods. 1 CSP, 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.
13. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.
14. Podľa § 330 ods. 1 CSP, súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.
15. Podľa § 330 ods. 2 CSP, ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.
16. Podľa § 332 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.
17. Podľa § 334 CSP, súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.
18. Podľa § 337 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje.
19. Podľa § 337 ods. 3 CSP, súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší rozhodnutím, ktorým žalobe vo veci samej vyhovel.
20. Podľa § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne

pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

21. Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že neodkladné opatrenie možno nariadiť v dvoch situáciách, a teda, ak existuje potreba bezodkladnej úpravy pomerov alebo ak je obava z ohrozenia exekúcie. Neodkladné opatrenie je potrebné vnímať ako mimoriadny prostriedok úpravy pomerov medzi stranami sporu, ktorým môže súd nariadiť, aby určitá strana v konaní niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala. Nariadením neodkladného opatrenia tak dochádza k obmedzeniu dispozičných práv, pričom sa sleduje ochrana pred znevýhodnením postavením tej- ktorej strany sporu. Zároveň, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné uviesť popri všeobecných náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP aj opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Vzhľadom na mimoriadny charakter procesného inštitútu neodkladného opatrenia odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že o tomto návrhu nerozhoduje súd na základe postupov dokazovania za účelom rozhodnutia vo veci samej, ale najmä na základe základných skutočností osvedčujúcich záver o trvaní a dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

22. Súd považuje za potrebné poukázať na skutočnosť, že v rámci konania o vydanie neodkladného opatrenia je rozsah dokazovania (osvedčovanie) podstatne zúžený, a to v dôsledku účelu a podstaty predbežného opatrenia, lehoty na rozhodnutie o návrhu a pod. Osvedčovanie teda v kontexte rozhodovania o nariadení neodkladného opatrenia značí, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti, ktoré sú dôležité pre rozhodovanie o návrhu na predbežné opatrenie. Výsledkom takéhoto postupu je to, že osvedčované skutočnosti sa súdu so zreteľom na všetky okolnosti prípadu javia pravdepodobné. (viď uznesenie Najvyššieho Súdu SR sp. zn. 2Cdo 104/2010, 2Cdo 105/2010).

23. Potrebné je podotknúť, že uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia predstavuje dočasné rozhodnutie súdu, ktorého účelom je dočasná úprava pomerov strán a podmienkou pre jeho vydanie je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov, by bolo právo tej ktorej strany ohrozené. Treba však zdôrazniť, že neodkladné opatrenie má charakter preventívneho riešenia vzťahu medzi stranami a nachádza svoje uplatnenie vtedy, ak je dôvodná obava, že jeho nenariadením by sa zhoršila pozícia žalobcu, alebo by vznikol priestor k tomu, aby bol vykonaný právny úkon, ktorý by vytvoril nezvratný právny stav. Taktiež súd pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia musí mať rozhodujúce skutočnosti osvedčené, musí zvažovať, či je osvedčený nárok a či je nariadenie neodkladného opatrenia potrebné. (viď Uznesenie Najvyššieho Súdu SR sp. zn. 3Obdo/1/2017).

24. Dočasný charakter neodkladného opatrenia značí, že pred jeho nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej a pri ich zisťovaní nemusí byť dodržaný formálny postup predpísaný pre dokazovanie. To však nepredstavuje tú skutočnosť, že súd môže neodkladné opatrenie nariadiť len na základe tvrdenia žalobcu bez toho, aby bola osvedčená pravdepodobnosť nároku a nebezpečenstvo hrozacej ujmy. Zásah do práv predbežným opatrením (neodkladným opatrením) dotknutej osoby musí byť primeraný osvedčenému porušeniu (ohrozeniu) práv a právom chránených záujmov, takisto primeraná musí byť aj prípadná ujma, ktorá vznikne z neodkladného opatrenia dotknutej strane. Pod pojmom dočasná úprava pomerov medzi stranami je pritom potrebné rozumieť prípad, kedy existuje dôvodná potreba dočasne regulovať isté právne vzťahy medzi stranami, pretože hrozí vznik reálnej ujmy, resp. jej zväčšovanie. (viď uznesenie Najvyššieho Súdu SR sp. zn. 3Obdo/1/2017/). Rovnako tak, ako bolo vyššie spomenuté, nariadenie neodkladného opatrenia má povahu osvedčovania, čo značí, že súd na základe dostupných dôkazných prostriedkov zisťuje len tie najvýznamnejšie relevantné skutočnosti, pričom pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, tak ako to je pri dokazovaní. (viď Uznesenie Najvyššieho Súdu SR, sp. zn. 9Cdo/293/2020).

25. Pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení súd neskúma okolnosti, ktoré sú dôležité pre konanie vo veci samej a svojim rozhodnutím nemôže prejudikovať rozhodnutie vo veci samej. Ide len o skúmanie splnenia podmienok potreby bezodkladnosti vydania rozhodnutia, o ktoré strana žiada, resp. pravdepodobnosti ohrozenia jej práv a oprávnených záujmov. V prípade rozhodovania o neodkladnom opatrení nie je potrebné, aby strana predložila dôkazy, ktoré by s istotou preukázali ohrozenosť jej práva,

avšak musí predložiť aspoň také dôkazy, ktoré by jej právo alebo ohrozenie tohto práva alebo výkonu rozhodnutia aspoň osvedčovali a jej tvrdenia aspoň spravdepodobňovali.

26. Z obsahu spisu a predložených listinných dôkazov mal súd preukázanú existenciu záväzkového vzťahu medzi stranami sporu titulom Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 2000149329, ktorá bola uzatvorená medzi zmluvnými stranami: Zinc Euro, a.s. H., E. XXXX/XX, IČO: 47 918 551 (ako záložným veriteľom) a A. A. C., D. E., nar. XX.X.XXXX, bytom B. G. I., M. N. XXXX/XX a A. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. G. I., L. XXXX/XX (ako záložcami).

Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o zriadení záložného práva v prospech záložného veriteľa na záloh uvedený v čl. 3 tejto zmluvy na zabezpečenie budúcej pohľadávky záložného veriteľa uvedenej v čl. 2 tejto zmluvy.

Zálohom pre účely uvedenej zmluvy sa rozumie nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX, kat. územie: B. G. I., Obec: B. G. I., Okres: B. G. I. stavba: obytný dom M. N. XX,XX, sup. číslo XXXX, na pozemku parc. č. XXXX byt č. X, X.p, vchod č. XX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 318/10000 v podiele:1/1, parcely registra „C“ pozemky: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 414 m<sup>2</sup>, parc. číslo XXXX.

Zabezpečovanou pohľadávkou je budúca pohľadávka záložného veriteľa, ktorú nadobudne záložný veriteľ ako postupník na základe zmluvy o postúpení pohľadávok od Investora ako postupcu, ktorá vznikla zo Zmluvy o pôžičke č. XXXXXXXXXXXX Q. s A. C., D. E., rodné číslo: XXXXXX/XXXX, dátum narodenia: XX.XX.XXXX, adresa trvalého pobytu: M. N. XXXX/XX, XXX XX B. G. I. a A. B., D. B., rodné číslo: XXXXXX/XXXX, dátum narodenia: XX.XX.XXXX, adresa trvalého pobytu: G. A. H. X/X, XXX XX F. ako dlžníkom, predmetom ktorej bolo poskytnutie finančných prostriedkov v celkovej výške 37.600 €.

27. Z Rámцovej zmluvy – dlžník zo dňa 9.7.2021 súd mal preukázané, že Zinc Euro, a.s. Poprad (spoločnosť) a žalobkyňa A. C. (dlžník), uzavreli zmluvu, predmetom ktorej je záväzok spoločnosti vyhľadávať pre dlžníka jednotlivých investorov a obstarat' v mene a na účet dlžníka uzatvorenie zmluvy o pôžičke s investorom za podmienok stanovených v zmluve. Predmetom zmluvy je zároveň záväzok spoločnosti poskytnúť dlžníkovi iné služby za podmienok a spôsobom dojednaným v zmluve a to za odplatu za podmienok dojednaných v zmluve. Predmetom tejto zmluvy je zároveň záväzok spoločnosti poskytnúť dlžníkovi iné služby za podmienok a spôsobom dojednaným v tejto zmluve a to za odplatu za podmienok dojednaných v tejto zmluve. Predmetom tejto zmluvy je zároveň a spôsob identifikácie investora s využitím autentifikačných prvkov jedinečne pridelených dlžníkovi.

28. Z predloženého listu vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom, katastrálnym odborom Spišská Nová Ves súd mal preukázané, že žalobkyňa A. A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom F., G. A. H. X/ X, evidovaná pod poradovým číslom XX je spoluvlastníčkou nehnuteľností v podiele 1/2, a to: parcely registra „C“ - parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 414 m<sup>2</sup>, stavby - parc. č. XXXX - obytný dom M. N. XX,XX, č. súp. XXXX, byty – vchod XX, poschodie X, číslo bytu X.

V časti „C“: ľarchy, je zapísané k vlastníkovi poradové číslo XX, XX :

- Záložné právo k bytu zo zákona v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome I./XX-XXXX/XXXX,
- Zmluva o zriadení záložného práva č. XXXXXXXXXXXX v prospech Zinc Euro, a.s., Karpatská 3256/15, 058 01 Poprad na byt č. 6/2 v bytovom dome s.č.XXXX, číslo vchodu XX, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku registra CKN c.XXXX I. XXX/XXXXX – podľa I./XXXX zo dna XX.X.XXXX-XXXX/XXXX;

- Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 14.11.2024 v prospech HeyPay s.r.o., Mostová 2, 81102 Bratislava, IČO: 44842414 - R. XXXX/XXXX - XXXX/XXXX;

a k vlastníkovi poradové číslo XX:

- Okresný súd Spišská Nová Ves – Uznesenie sp. zn. 1C/83/2023-40 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva zo dňa 8.11.2023 na byt č. X/X, číslo vchodu XX v bytovom dome s. č. XXXX, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemok registra O. E. C. XXXX v podiele 318/10000, v spoluvlastníckom podiele 1/2 v prospech Claims Collection, s.r.o., Národná 16A, 010 01. Žilina, IČO: 51875101 – podľa /R./XXXX/- XXXX/XXXX; /R.- XXXX/XXXX/- XXXX/XXXX;

29. Zo Zmluvy o postúpení pohľadávok, uzatvorenej na základe § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka zo dňa 14.11.2024 medzi postupcom P. M. E., zastúpeného na základe plnej moci spoločnosťou Zinc Euro, a.s. Poprad a postupníkom HeyPay s.r.o., Bratislava súd mal preukázané, že predmetom tejto zmluvy je postúpenie pohľadávky postupcu, ktoré vznikli z vlastného právneho vzťahu postupcu ako veriteľa založeného zmluvou o pôžičke uzatvorenou (sprostredkovanou) prostredníctvom Zinc Euro, a.s.

s dlžníkom vo vzťahu k uzatvorenej Rámcovej zmluve – Dlžník a v nadväznosti na príslušnú záväznú žiadosť o pôžičku, a to z dôvodu nesplácania sprostredkovanej pôžičky, v počte 1 Obchodných prípadov, v celom objeme (nečitateľná suma) EUR, vyčíslenom k 11.11.2024 a ktoré sú špecifikované v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Príloha č. 1 uvedenej zmluvy súdu predložená nebola.

30. Oznámením o začatí výkonu záložného práva zo dňa 7.5.2025, adresovaným A. A. B., bytom F., G. A. H. X/X žalovaný Platiť sa oplatí s.r.o. Bratislava z poverenia záložného veriteľa HeyPay s.r.o., Bratislava oznámil, že záložný veriteľ začína výkon záložného práva, a to formou dobrovoľnej dražby, kde predmetom dražby budú nehnuteľnosti, ku ktorým má záložný veriteľ zriadené záložné právo: súbor vecí vedený Okresným úradom Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, obec B. G. I., katastrálne územie B. G. I., evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX ako:

- byt č. X, X.H., vchod č. XX, ulica: M. N., v bytovom dome súpisné č. XXXX, postavenom na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape pod parc. číslom XXXX

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape pod XXXX, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 414 m<sup>2</sup>, o veľkosti 318/10000.

V závere uviedol, že vlastníkom predmetu dražby je B. A. D. E., A., narodená XX.X.XXXX, G. A. H. X/X, F., spoluvlastnícky podiel v 1/2 a B. A. D. E., narodená X.X.XXXX, A. G. S. XXX, spoluvlastnícky podiel v 1/2. Záložné právo je zapísané v Katastri nehnuteľnosti pod I./XXXX.

31. Písomnými výzvami spoločnosti Platiť sa oplatí s.r.o., Bratislava zo dňa 9.5.2025 a 1.7.2025, adresovanými A. B. na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby bol A. B. ako vlastníkom predmetu dražby (podielový spoluvlastník/bezpodielový vlastníkom/osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, aby dňa 4.6.2025 a následne dňa 16.7.2025 umožnil súdnemu znalcovi vykonanie ohodnotenia predmetu dražby.

32. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd v celkovom kontexte požadovanej procesnej ochrany, či

a./ je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami

b./ navrhovateľom 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 navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti),

d./ navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebudú vytvorené nenávratný stav,

e./ právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzujú povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality),

f./ sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 CSP).

33. Splnenie aspoň jedného zo zákonných predpokladov nariadenia neodkladného opatrenie musí teda súd primárne vyhodnotiť na základe návrhu, a to z rozhodujúcich skutočností, ktoré podľa žalobcu odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Požiadavka odôvodnenosti bezprostredne súvisí s vecnou argumentáciou a netýka sa dokazovania v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré má povahu osvedčovania. Rozhodujúce skutočnosti musí žalobca náležitým spôsobom osvedčiť, čo z kvalitatívneho hľadiska nedosahuje intenzitu plnohodnotného dokazovania v zmysle § 185 a nasl. CSP.

34. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každú jednotlivu, ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Pred nariadením neodkladného opatrenia nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré by boli potrebné pre vydanie rozhodnutia vo veci samej, ale pre jeho nariadenie musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a musí byť zrejmé, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo strany sporu ohrozené. Pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd zvážiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov; t.j. či ide o zásah primeraný.

35. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je postačujúce, pokiaľ sú okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto (dočasné) opatrenie, aspoň osvedčené. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 5 Cdo 91/2012). Podľa právnej teórie (Števíček, M. a kolektív Civilné právo procesné, Eurokódex s.r.o., Bratislava 2010, strana 309) osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na neodkladné opatrenie. Postačuje, že osvedčené skutočnosti sa mu so zreteľom na všetky okolnosti javia ako nanajvyš pravdepodobné (viď Ústavný súd SR I. ÚS 102/2005, III. ÚS 298/2008, atď.).

36. V danom prípade je existencia právneho vzťahu medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade osvedčená, nakoľko z obsahu Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a Rámcovej zmluvy zo dňa 9.7.2021 vyplývajú skutočnosti, že medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade je právny vzťah, v rámci ktorého má žalobkyňa postavenie spotrebiteľa.

37. Pri posudzovaní tohto sporového prípadu je potrebné dbať na zvýšenú ochranu práv žalobkyne ako spotrebiteľa, a so zreteľom na to, až do meritórneho rozhodnutia vo veci vo veci samej zabezpečiť taký stav, ktorý by v konečnom dôsledku nepredstavoval pre žalobkyňu ako spotrebiteľa horšiu pozíciu ako tomu bolo na začiatku konania vo veci.

38. Potreba úpravy pomerov musí byť bezodkladná, čo zahŕňa aj prvok, že ide o akútne a jednorazový stav. Neodkladné opatrenie bude spravidla opodstatnené, ak žalobcovi hrozí vznik alebo rozšírenie škody alebo inej ujmy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu. (porovnaj Števíček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C.H.Beck, 2016, str. 1093).

39. Z oznámenia žalovaného Platíť sa oplatí s.r.o. Bratislava o začatí výkonu záložného práva zo dňa 7.5.2025, adresovaným A. A. B. je zrejme, že žalovaný Platíť sa oplatí s.r.o. Bratislava z poverenia záložného veriteľa HeyPay s.r.o., Bratislava začal výkon záložného práva, ktoré vzniklo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 2000149329, ktorou bola zabezpečená budúca pohľadávka záložného veriteľa, a to formou dobrovoľnej dražby, kde predmetom dražby budú nehnuteľnosti, ku ktorým má záložný veriteľ zriadené záložné právo. Následne boli v súvislosti s výkonom dobrovoľnej dražby A. B., ako vlastníkov predmetu dražby doručené výzvy zo dňa 9.5.2025 a 1.7.2025 na umožnenie súdneho znalcovi vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby.

40. Je tu teda riziko, že v prípade, ak by súd v predmetnom konaní vo veci samej, na základe vykonaného dokazovania v riadne prebiehajúcim sporovom konaní právoplatne rozhodol v prospech žalovaných, realizácia záložného práva predajom nehnuteľnosti na dražbe by nebola nevyhnutná, a teda vzniklo by tu nebezpečenstvo, že by sa žalobkyňa dostala do nevýhodnej pozície, kedy by musela voči žalovaným viesť nové konanie o spätné vrátenie predmetnej nehnuteľnosti. V záujme predídenia vzniku takýchto prípadných ďalších sporov sa preto javí odôvodnené dočasne neumožniť pokračovať žalovaným vo výkone záložného práva. Súd preto vyhovel návrhu žalobkyne o nariadenie ním požadovaného neodkladného opatrenia.

41. S prihliadnutím na § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, súd má za to, že žalobkyni v prípade zistenia stavu oznámenia o termíne konania dobrovoľnej dražby v súlade s citovanou právnou úpravou (15 dní) by hrozilo potencionálne ohrozenie jej práv v prípade, ak by súd aktuálne nevyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia s odkazom, že ešte nedochádza k priamemu ohrozeniu z dôvodu, že absentuje aktuálne oznámenie o termíne konania dobrovoľnej dražby, pričom však hypoteticky v danom čase in futurum by súd mal k dispozícii 30-dňovú lehotu na rozhodnutie o neodkladnom opatrení, čo by mohlo spôsobiť sťaženie postavenia žalobkyne a nutnosť vedenia ďalších súdnych konaní a reparovaní stavu. Z uvedeného dôvodu preto súd návrhu vyhovel aj v tomto čase, zohľadňujúc vyššie uvedené a nedospel k záveru o zamietnutí návrhu pre absenciu termínu dobrovoľnej dražby a existenciu tzv. len prípadných úkonov v podobe vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, čo mal súd preukázané.

42. Súd zároveň konštatuje, že uvedené skutočnosti je potrebné považovať za okolnosti opodstatňujúce dôvodnosť dočasnej úpravy právnych vzťahov, ktoré môžu byť podkladom pre prijatie záveru o potrebe nariadenia neodkladného opatrenia v danej veci. Žalobkyňa totiž nemá iné prostriedky ochrany pred zásahom do jej majetku na čas do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej v riadnom sporovom konaní, proces realizácie dobrovoľnej dražby zastaviť, než žiadať súd o nariadenie neodkladného opatrenia. Neodkladné opatrenie je za daného stavu jediným efektívnym prostriedkom ochrany pred pozbavením žalobkyne jej vlastníckeho práva k predmetu zálohu a pozbavením jej obydľia. Inštitút neodkladného opatrenia má svoj cieľ rýchlo a pružne riešiť situácie, kedy je potrebný okamžitý zásah súdu, pretože po určitom čase by mohlo dôjsť k ťažko napravitelnému stavu. Do rozhodnutia súdu prvej inštancie vo veci samej je žiadúce dočasne upraviť pomery strán sporu sa zamedziť realizáciu dobrovoľnej dražby.

43. Neodkladné opatrenie preto predstavuje v danej situácii účinný a efektívny nástroj, ktorým možno zamedziť situácii, kedy dôjde k zbaveniu žalobkyne jej vlastníckeho práva k predmetu zálohu. Ako vyplýva zo samotného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, predmet zálohu tvorí nehnuteľnosť – obytný dom, zastavaná plocha a nádvorie, v ktorom žalobkyňa býva, je to jej obydľie. Neodkladným opatrením sa zamedzí, resp. predíde situácii, ktorá bude mať za následok stratu obydľia žalobkyne. Súd trvanie neodkladného obmedzenia obmedzil na čas do právoplatného skončenia konania vo veci samej, čím zabezpečil ochranu vlastníckych práv žalobkyne. Výkonom záložného práva je umožnené veriteľovi výrazným spôsobom zasiahnuť do majetkových práv dlžníka bez súdnej ingerencie alebo akejkoľvek inej štátnej kontroly. Predstavuje natoľko závažný inštitút, že súd by bez náležitého zistenia skutkových a právnych okolností v žiadnom prípade nemal odoprieť ochranu tomu, kto sa tejto ochrany domáha.

44. Záložné právo umožňuje veriteľovi dosiahnuť uspokojenie pohľadávky siahnutím na majetok záložcov bez predchádzajúceho odobrenia súdom či iným nezávislým tribunálom. V podstate ide o exekúciu majetku s tým rozdielom, že ju nevykonáva súd, ale spravidla podnikatelia. Pritom ide okrem iného aj o otázku, či pohľadávka je a v akej výške. Aplikácia prax potvrdzuje až chaotickú ochranu dlžníkov, a to aj po poskytnutí právnej služby, tiež neuveriteľne nízku právnu osvetu záložných dlžníkov a na druhej strane veľmi sporadickú reflexiu záložných veriteľov na princíp proporcionality.

45. Vzhľadom na charakter dočasnosti je najdôležitejšie, aby jeho vykonaním nedošlo k založeniu nenávratného alebo neobnoviteľného stavu. Za tohto stavu nariadením neodkladného opatrenia nedôjde žiadnym spôsobom k narušeniu práv žalovaného, ktorý je naďalej záložným veriteľom. Potenciálne negatívne následky výkonu záložného práva značne prevažujú následky spojené s dočasným zákazom uloženým v rozsahu zdržania sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

46. Súd má za to, že žalobkyňa osvedčila naliehavú potrebu úpravy pomerov strán sporu prostredníctvom neodkladného opatrenia. Neodkladné opatrenie zabezpečí v danom prípade efektívny a účinný prostriedok, ktorým sa zamedzí vzniku trvalých a nepriaznivých následkov pre žalobkyňu. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že neodkladným opatrením nedôjde k neprimeranému zásahu do práv žalovaných. Nakoľko spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyňa podala aj žalobu vo veci samej, súd jej neuložil povinnosť podať žalobu o uloženie povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva k vyššie opísaným nehnuteľnostiam. V rámci konania vo veci samej sa súd bude zaoberať aj ďalšími skutočnosťami uvedenými v žalobe, týkajúcimi sa pohľadávky, ktorá je záložným právom zabezpečená. Nateraz sa súdu javí, že žalobkyňa osvedčila dôvodnosť a naliehavosť úpravy pomerov medzi stranami sporu.

XX. Vzhľadom na vyššie uvedené, súd preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia (I. výrok), ktorým uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť zdržať sa realizovania výkonu záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 14.7.2021 vo vzťahu k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese B. G. I., obec B. G. I., Katastrálne územie B. G. I., evidovanej na LV č. XXXX, a to k bytu č. X, na X. poschodí, vchod č. XX obytného domu M. N. XX, XX, so súp. č. XXXX, vrátane podielu na priestore na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. O. C. XXXX o veľkosti 318/10000. Súd má za to, že za danej situácie je dôvodné, aby do právoplatného skončenia konania vo veci samej bola týmto právom žalobkyňi poskytnutá dočasná ochrana formou nariadeného neodkladného opatrenia.

48. Súd II. výrokom tohto uznesenia zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalovanému v 3. rade, ktorému navrhovala žalobkyňa totožne ako žalovanému v 1. a 2. rade uložiť povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby dotknutých nehnuteľností z dôvodu jeho nadbytočnosti. Žalovaný v 3. rade ako dražobník nie je nositeľom záložného práva a v rámci realizovanej dobrovoľnej dražby je v zmluvnom vzťahu len so záložným veriteľom - žalovaným v 2. rade. Už samotné nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovaným v 1. a 2. rade ohľadom ich povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam je dostatočne účinným prostriedkom ochrany práv žalobkyne.

49. O náhrade trov konania súd nerozhodoval v tomto rozhodnutí, nakoľko o nich rozhodne až rozhodnutím, ktorým sa uvedené konanie vo veci samej skončí.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 § 365 odseku 1 CSP (vid'. vyššie), 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.