

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 27Csp/58/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7725203182
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marcel Kirnág
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2025:7725203182.1

Uznesenie

Okresný súd Michalovce v spore navrhovateľov: 1/ A. B., nar. X.X.XXXX, bytom C. X, XXX XX D., 2/ A. D. B., nar. X.X.XXXX, bytom E. XX, XXX XX E. proti odporcom: 1/ Okresné stavebné bytové družstvo, Plynárenská 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00 172 154, 2/ Auctio GH s.r.o., Kováčska 53, 040 01 Košice, IČO: 53 193 814, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

- I. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.
- II. Stranám sporu n e p r i z n á v a právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Navrhovatelia návrhom došlým na tunajší súd dňa 27.8.2025 domáhali nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil:

Odporcovi 1/ - Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, IČO: 00172154, so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, ako záložnému veriteľovi a subjektu, v prospech ktorého je zapísané oznámenie o začatí výkonu záložného práva: zdržať sa výkonu záložného práva k bytu č. 14, nachádzajúceho sa na 2. poschodí, vchod B3, v bytovom dome B9, súpisné číslo XXX, postaveného na pozemku pare. č. XXX/X, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie D., obec D., F. D., a to najmä formou dražby, predaja, prevodu vlastníctva alebo iného nakladania s bytom, až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Odporcovi 2/ - Auctio GH s.r.o., IČO: 53193814, so sídlom Kováčska 53, 040 01 Košice-Staré Mesto, ako dražobníkovi, ktorý zverejnil oznámenie o dražbe k predmetnému bytu: zdržať sa vykonania dražby bytu č. 14, nachádzajúceho sa na 2. poschodí, vchod B3, bytový dom B9, B. G. XXX, H. E. I. J. K. G. XXX/X, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, kat. územie D., obec D., F. D., a tiež zdržať sa akýchkoľvek právnych úkonov vedúcich k prevodu alebo strate vlastníckeho práva navrhovateľky k predmetnému bytu.

Ďalej navrhli, aby súd ustanovil, že „toto neodkladné opatrenie trvá po dobu najviac 30 dní od právoplatnosti uznesenia, pokiaľ navrhovatelia nepodajú žalobu vo veci samej. V prípade, že navrhovatelia podajú žalobu do 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia, neodkladné opatrenie zostáva v platnosti až do právoplatného rozhodnutia súdu o tejto žalobe. Odporcom sa zakazuje vykonávať alebo sa zúčastniť na ďalších právnych úkonoch, ktoré by viedli k strate vlastníckeho práva navrhovateľov k predmetnému bytu, vrátane komunikácie s tretími osobami (notári, realitné kancelárie, dražobníci, správca portálov) s cieľom predať alebo vydražiť byt. O trovách konania o neodkladnom opatrení rozhodne súd samostatne.“

2.1. V návrhu uviedli, že sú vlastníci draženého bytu a vrátane šiestich maloletých detí bývajú v dotknutom byte, ktorý predstavuje ich jediný domov. V prípade realizácie dražby hrozí vážne porušenie práva na bývanie, práva na ochranu rodiny a detí, ako aj vlastníckeho práva podľa čl. 20 a čl. 41 ods. 1 Ústavy SR. Náhradné bývanie nemajú zabezpečené. Hodnota nehnuteľnosti je navyše výrazne vyššia než suma, za ktorú má byť vydražená - ide o neprimeraný zásah do majetkových práv. Vek detí

navrhovateľov je nasledovný: dcéra Barbora - 4 roky narodená XX.XX.XXXX, dcéra L. - 6 rokov narodená XX.XX.XXXX, dcéra F. - 10 rokov narodená XX.XX.XXXX, B. M. - 15 rokov narodený XX.XX.XXXX, dcéra N. - 17 rokov narodená XX.XX.XXXX, B. A. - 19 rokov narodený XX.XX.XXXX.

3. Poukázali na tieto súdne rozhodnutia:

3.1. Krajského súdu Banská Bystrica sp.zn. 12Co/245/2019 zo dňa 14.01.2020 JUDr. Kvietok:

19. K právu na obydlie garantovaného či 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky sa už vyslovil Ústavný súd Slovenskej republiky, ktorý konštatoval, že podľa platnej právnej úpravy zákona o dobrovoľných dražbách je rozsah prostriedkov následnej nápravy proti výkonu záložného práva obmedzený v podstate len na žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (§ 21 zákona o dobrovoľných dražbách) a takáto následná prípadná obrana záložcu je podstatne sťažená (uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013). Sťaženie následnej súdnej kontroly dobrovoľnej dražby by malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci.

20. V tejto súvislosti odvolací súd dáva do pozornosti aj rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 13/2000 v spojení s rozhodnutím Európskeho súdu pre ľudské práva v prípade Stánková versus Slovenská republika, ako aj rozhodnutím Paulič verzus Chorvátsko, kde súdy potvrdili, že akýkoľvek zásah do obydlija je potrebné posudzovať citlivo a zužujúco s tým, že dotknutá osoba má mať za každých okolností možnosť dovolať sa ochrany na nezávislom a nestrannom súde.

3.2. Krajský súd Košice, sp.zn. 3Co/68/2019 zo dňa 06.05.2019:

33. Odvolací súd dodáva, že dobrovoľná dražba tak ako je definovaná v zákone č. 524/2002 Z.z., ktorá predstavuje jeden zo spôsobov výkonu záložného práva, ktorá umožňuje vykonať civilný kolobeh (§ 151 ods. 1 Občianskeho zákonníka) je typická tým, že ju nesprievádza preventívna súdna kontrola o neprijateľnosti zmluvných podmienok. O tom, či sa dražba vykoná, o výške pohľadávky a pod. rozhodne súkromná osoba s tým, že dražbu vykoná ďalšia súkromná osoba, ktorá pri takejto činnosti sleduje zisk. Za takýchto okolností sa javí neodkladné opatrenie ako jediný efektívny prostriedok ochrany spotrebiteľa do času, kým súd vo veci samej nevykoná súdnu kontrolu neprijateľnosti zmluvných podmienok a rozhodne o vyriešení aj výšku pohľadávky, na ktorej nič nemení ust. § 33 ods. 2 druhá veta zákona č. 527/2002 Z.z., že záložný veriteľ sa zodpovednosti za škodu za nesprávnosť jeho vyhlásenia vo vzťahu k výške pohľadávky.

3.4. Krajský súd Košice, sp.zn. 6Co/84/2018 zo dňa 30.04.2019:

75. Žalobca namietal výšku „svojho“ záväzku dôvodiac, že výška (zostatku) jednostranne určená žalovanou v 1. rade môže obsahovať nároky vyplývajúce z neprijateľných zmluvných podmienok.

76. V súvislosti s tvrdením odvolateľky, že Slovenská právna úprava záložného práva o dobrovoľných dražbách je v súlade s Európskym spotrebiteľským právom, odvolací súd poukazuje na závery prijaté vo viacerých rozhodnutiach súdov, na ktoré poukazuje s tým, že nenašiel dôvod na odklon od týchto záverov.

77. „Zdá sa, že dobrovoľnou dražbou sa obchádza dôležitý újinný prvok, a to ex offo súdna kontrola neprijateľnosti zmluvných podmienok“. Doposiaľ odvolací súd nevie zo spisu zistiť, z čoho pozostáva pohľadávka žalovanej v 1. rade v sume „6.932,99 €“. Napriek tomu sa predáva nehnuteľnosť žalobcu a obchádza sa najpodstatnejšia právna otázka, či je naozaj nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby sa výkon záložného práva vykonal týmto spôsobom. Pochybnosti o súlade inštitútu dobrovoľnej dražby s újinným právom vyvolali dve prejudiciálne konania (C 482/12 Macinský/Getfin, C 34/13 Kušionová/SMART Kapital). Z pripomienok Európskej komisie vo veci C 482/12 odvolací súd pripomína, že už vyššie uvedené obavy nad otázkou súladu procesu dobrovoľnej dražby, s právom Európskej únie, cit. „Smernica Rady 93/13/EHS z 5.4.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa má vo svetle zásady efektivity vykladať v tom zmysle, že bráni uplatňovaniu takej vnútroštátnej úpravy, akou je v prejednávanej veci § 151j ods. 10Z v spojení s ďalšími ustanoveniami právnej úpravy dotknutej vo veci samej, ktorá umožňuje veriteľovi vymôcť plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok tak, že vykoná záložné právo predajom nehnuteľností aj napriek námietkam spotrebiteľa a bez posúdenia zmluvných podmienok súdom alebo nezávislým tribunálom“.

78. Inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa článku 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa článku 19 v spojení s článkom 20 Ústavy, a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci.

79. Záložca je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie „o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky“, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možno dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu „exekučného titulu“ s priamym dosahom na ústavné práva záložcu. 80. Je skutočne otázne, či takáto konštrukcia neodporuje základným súkromnoprávnym zásadám, najmä

zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov (§ 2 ods. 2 OZ) s dosahom na článok 20 Ústavy SR, kedy je vlastníckemu právu nadriadené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci (súdom).

4. Návrh navrhovateľa odôvodnili tým, že Odporca 1 OSBD Michalovce ako záložný veriteľ neoznámil navrhovateľke v druhom rade výkon záložného práva, hoci takúto povinnosť ukladá § 151m Občianskeho zákonníka. O dražbe sa navrhovateľka dozvedela až z nástenky v bytovom dome dňa 25.08.2025. Tým jej bolo znemožnené účinne sa brániť a podať včasné opravné prostriedky. Navrhovateľka v druhom rade má trvalé bydlisko Porúbka 28, 067 41. Nikdy nemala inde trvalé bydlisko. Aj na liste vlastníctva k predmetnej draženej nehnuteľnosti má uvedenú adresu Porúbka 28, 067 41. Predmetný list vlastníctva k draženej nehnuteľnosti je priložený k návrhu ako príloha číslo 1. Na uvedenú adresu trvalého bydliska jej nebola doručená žiadna zásielka či od odporcu v prvom rade alebo odporcu v druhom rade.

Na podporu svojho tvrdenia navrhovateľa poukázali na túto judikatúru:

- NS SR, sp. zn. 4Cdo/28/2012: „Oznámenie výkonu záložného práva je podmienkou jeho zákonnosti.“

- KS KE, sp. zn. 3Co/88/2017: „Nedodržanie zákonných podmienok dražby vrátane riadneho oznámenia zakladá dôvod na jej neplatnosť“

- Rozsudok NS SR, sp. zn. 3Cdo/72/2013: „Ak nebola preukázaná písomná výzva záložcovi na splnenie zabezpečenej pohľadávky a oznámenie o výkone záložného práva, výkon záložného práva je právne neúčinný.“

- Najvyšší súd SR, sp. zn. 3 Cdo 133/2016:

„Zásadnou podmienkou výkonu záložného práva je písomné oznámenie záložcovi, že sa záložný veriteľ rozhodol pristúpiť k výkonu záložného práva. Jeho nedoručenie spôsobuje neplatnosť výkonu záložného práva, ak záložca nemal možnosť sa brániť.“

- Ústavný súd SR, I. ÚS 402/2011:

„Zásah do vlastníckeho práva musí byť vždy zákonný, predvídateľný a proporcionálny. Ak konanie záložného veriteľa obchádza zákonné podmienky (napr. oznámenie výkonu), ide o protiprávny zásah do vlastníckeho práva, čo je protiústavné.“

- KS Bratislava, sp. zn. 3Co/124/2017:

„Nedoručenie oznámenia na adresu trvalého pobytu predstavuje procesné zlyhanie, ktoré má za následok relatívnu neplatnosť výkonu záložného práva.“

- R 62/2007: „Pri nedodržaní zákonom predpísaného postupu (napr. oznámenie o dražbe nebolo doručené účastníkovi riadne), ide o tak závažnú vadu konania, že spôsobuje absolútnu neplatnosť dražby.“

- KS ZA, sp. zn. 3Co/23/2025: súd zdôraznil, že záložca (vlastník) má mať reálnu možnosť brániť sa proti výkonu záložného práva, a doručenie na nesprávnu adresu túto možnosť ruší.

- KS KE, sp. zn. 3CoCsp/13/2024: „Ak nebolo oznámenie o výkone záložného práva doručené záložcovi riadne, súd prikláňa sa k názoru, že výkon je právne spochybiteľný.“

5. Ďalej navrhovateľa poukázali na to, že rozhodnutie o výkone záložného práva malo byť schválené hlasovaním vlastníkov bytov. To však podľa žalobcov neprebehlo v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z., keďže neboli prítomní dvaja overovatelia, hlasovanie prebiehalo individuálne cez domovníka, bez zabezpečenia overiteľnosti a transparentnosti. O týchto nezrovnalostiach má navrhovateľka potvrdenie aj od orgánov činných v trestnom konaní, konkrétne uznesenie ČVS:ORP-329/MI-M 1-2024 zo dňa 11.06.2024. Navyše na hlasovacích lístkoch a aj na uznesení sa nachádzajú chybné údaje o navrhovateľovi 1 - nesprávny dátum narodenia a nesprávna adresa navrhovateľky v druhom rade, čo podľa nich znižuje vierohodnosť tohto dokumentu. Tieto vady si navrhovateľa všimli až pri písaní neodkladného opatrenia dňa 25.08.2025, preto je návrh podľa nich v zákonnej lehote podľa analógie § 100 Občianskeho zákonníka - lehoty sa počítajú od momentu, keď sa poškodený dozvie o vade. Zároveň uviedli, že navrhovateľke v druhom rade nebol doručený znalecký posudok na adresu trvalého pobytu, nebolo jej umožnené nahliadnuť do znaleckého posudku, na základe ktorého bola určená cena bytu v dražbe (86 200€). Táto suma nezodpovedá trhovej hodnote 4 izbového bytu s rozlohou 80 m², ktorá sa pohybuje okolo 140 000 €. Znemožnením nahliadnutia bol porušený princíp rovnosti zbraní a kontradiktórnosti konania (čl. 46 ods. 1 Ústavy SR). „Výkon záložného práva dražbou musí rešpektovať zásadu primeranosti. Ak je cena majetku závažne podhodnotená, dochádza k porušeniu ústavou garantovaného práva na majetok.“ (Nález Ústavného súdu SR, I. ÚS 118/2011). Poukázali tiež na to, že s navrhovateľmi prebiehajú 2 súdne konania, v ktorých vystupujú ako žalovaní. Ani v jednom nebolo zatiaľ právoplatne rozhodnuté o existencii alebo výške údajnej pohľadávky voči odporcovi v prvom rade. Záložný veriteľ však obchádza súdnu kontrolu cez dobrovoľnú dražbu, čím dochádza k zneužitiu práva a porušeniu zásady právnej istoty. V predmetných sporoch sa namieta dôvodnosť a výška uplatňovanej

pohľadávky, nakoľko je nesúlad vo vyúčtovaniach. Ide o súdne konania na Okresnom súde Michalovce pod sp. zn. 27Csp/101/2023 a 10C/68/2021. podľa navrhovateľov Skutočnosť, že odporca napriek tomu pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, je zrejším pokusom obísť súdnu kontrolu a vopred rozhodnúť o výsledku sporu. Ide o hrubý zásah do práva navrhovateľov na súdnu ochranu a spravodlivý proces podľa čl. 46 Ústavy SR a čl. 6 Dohovoru o ochrane ľudských práv.“ Tu navrhovatelia poukázali na túto judikatúru:

Krajský súd Bratislava, sp. zn. 2Co/239/2010:

„V prípade, že o oprávnenosti pohľadávky záložného veriteľa prebieha spor pred súdom, výkon záložného práva formou dražby možno považovať za predčasný a obchádzajúci súdnu právomoc. Takýto výkon je v rozpore s princípmi právneho štátu.“

Najvyšší súd SR, sp. zn. 3Cdo/58/2005:

„Ak pohľadávka, na ktorú sa má vzťahovať výkon záložného práva, nie je právoplatne určená a prebieha o nej konanie, dražba môže byť v rozpore s princípom spravodlivého procesu.“

Krajský súd Banská Bystrica, sp. zn. 12Co/64/2013:

„Ak existuje reálny spor o výšku a právny dôvod pohľadávky, výkon záložného práva je neprimeraný a môže byť posúdený ako neplatný právny úkon v rozpore s dobrými mravmi.“

Nález Ústavného súdu SR III. ÚS 492/2012:

Ak je pohľadávka medzi stranami sporná a už prebieha civilné konanie, výkon záložného práva mimo súdu môže predstavovať porušenie základných práv spotrebiteľa.

Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 20bdo/63/2017:

Záložný veriteľ nesmie svojvoľne obísť súdne konanie, ak si už raz uplatnil pohľadávku súdnou cestou. V opačnom prípade ide o obchádzanie zákona.

6. Navrhovatelia zároveň poukázali na opakované porušenia právnych predpisov zo strany odporcu 1- OSBD Michalovce, ktoré boli preukázané rozhodnutiami Slovenskej obchodnej inšpekcie (SOI). Napríklad rozhodnutím č. P/0279/02/2022 bolo OSBD Michalovce uložené opatrenie na nápravu a pokuta vo výške 5 000 € za porušenie povinností správcu bytového fondu v zmysle zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa. Zároveň poukázali na Judikatúra a rozhodnutia proti OSBD Michalovce:

- Najvyšší správny súd SR, sp. zn. 2Stk/II/2022 (2024) o Skutok: OSBD vykonalo výmenu vodomerov bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. o Rozhodnutie: Kasačná sťažnosť OSBD bola zamietnutá

- porušenie povinností správcu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o Význam: Potvrdené porušenie kolektívneho rozhodovania vlastníkov bytov, teda obchádzanie právnej úpravy správy domov. - Najvyšší správny súd SR, sp. zn. 2Asan/13/2020 (2021) o Skutok: Opätovné porušenie zákonných povinností správcu bytových domov. o Rozhodnutie: Sťažnosť OSBD bola zamietnutá, rozhodnutie SOI potvrdené.

o Význam: OSBD sa dopúšťa systémových porušení práv vlastníkov a zákona o ochrane spotrebiteľa.

- Krajský súd v Košiciach, sp. zn. 7S/42/2017 (2020) o Skutok: OSBD napadlo pokutu uloženú SOI. o Rozhodnutie: Žaloba OSBD zamietnutá; porušenie zákona potvrdené, o Význam: Dôkaz o dlhodobom neplnení zákonných povinností OSBD ako správcu. Tieto sankcie svedčia o systémovom porušovaní zákonných povinností zo strany odporcu, čím vzniká dôvodná pochybnosť o korektnosti jeho postupu

aj v tomto konkrétnom prípade výkonu záložného práva. Uvedené podporuje obava navrhovateľov, že dobrovoľná dražba bola iniciovaná v rozpore s dobrými mravmi, bez náležitého súdneho overenia pohľadávky a účelovo s cieľom obísť súdnu kontrolu, pričom navrhovateľom ako spotrebiteľom hrozí závažná a nenahraditeľná ujma v podobe straty bývania pre ich rodinu s šiestimi deťmi. V nadväznosti na vyššie uvedené dôvody poukázali na správanie zástupcov odporcu I(OSBD Michalovce), konkrétne domovníčky p. N. D., ktorá si voči navrhovateľke v druhom rade dovolila zasielať výhražné SMS správy. Tieto správy sú k dispozícii a budú predložené ako dôkaz v prípade potreby. Obsahovali nátlak, vyhrážky a nevhodné osobné útoky, čo je neprípustné konanie zo strany osoby zastupujúcej správcu bytového domu. Takéto správanie podľa navrhovateľov potvrdzuje, že odporca a jeho poverení pracovníci konajú spôsobom, ktorý vzbudzuje dôvodnú obavu z ďalšieho nezákonného, neetického a agresívneho konania - čo vytvára naliehavú potrebu súdnej ochrany prostredníctvom neodkladného opatrenia. Navrhovatelia sú v právnom postavení spotrebiteľov v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom odporcovia vystupujú ako veriteľ a dražobná spoločnosť v rámci výkonu záložného práva. Ide teda o spor vyplývajúci zo spotrebiteľského vzťahu, na ktorý sa vzťahuje osobitná ochrana poskytovaná spotrebiteľom. Vzhľadom na povahu veci a nerovnováhu medzi zmluvnými stranami je nevyhnutné, aby bol výkon záložného práva posudzovaný súdom pred jeho realizáciou. Podľa ustálenej judikatúry Súdného dvora EÚ (napr. C-243/08, C-26/13) má súd v spotrebiteľskom spore povinnosť z úradnej povinnosti (ex offio) preskúmať všetky zmluvné podmienky obsiahnuté v dokumentoch (Zmluva o výkone správy) a posúdiť, či neobsahujú neprijateľné zmluvné podmienky v zmysle § 53 a § 54

Občianskeho zákonníka. Takéto preskúmanie je nevyhnutné ešte pred akýmkoľvek výkonom záložného práva alebo zásahom do vlastníckeho práva navrhovateľov." Na predmete záložného práva - bytu navrhovateľov - viazne aj záložné právo v prospech banky B. B., ktorá poskytla hypotekárny úver, ktorý je riadne a včas splácaný. V prípade vykonania dobrovoľnej dražby by mohlo dôjsť k zosplatneniu tohto úveru, čo by pre navrhovateľov znamenalo vážnu existenčnú ujmu. Uvedené riziko je reálne a bezprostredné, čím sa zvyšuje naliehavosť potreby súdneho zásahu formou neodkladného opatrenia." Vzhľadom na to, že navrhovatelia žijú so šiestimi deťmi v spoločnej domácnosti, dôsledky vykonania dražby by znamenali bezprostredné ohrozenie ich zdravia, psychickej stability a práva na rodinný život. Navrhovatelia opakovane poukázali na judikatúra na podporu návrhu:

- NS SR, sp. zn. 4Cdo/28/2012: „Oznámenie výkonu záložného práva je podmienkou jeho zákonnosti.“

- KS KE, sp. zn. 3Co/88/2017: „Nedodržanie zákonných podmienok dražby vrátane riadneho oznámenia zakladá dôvod na jej neplatnosť.“

- KS PO, sp. zn. 4Co/60/2019: „Neplatnosť hlasovania vlastníkov z dôvodu nedostatku overovateľov má dopad na zákonnosť právneho úkonu.“

- ÚS SR I. ÚS 132/2013: „Porušenie práva na spravodlivý proces môže byť dôvodom na pozastavenie výkonu záložného práva.“

- SD EÚ, sp. zn. C-49/14 Finanmadrid: „Spotrebiteľ musí mať účinné prostriedky obrany pred neprímeraným zásahom do vlastníctva.“

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

8. Podľa § 324 ods. 2 CSP na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

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

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

11. Podľa § 325 ods. 2 CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby

- a) poskytla aspoň časť pracovnej odmeny, ak ide o trvanie pracovného pomeru a navrhovateľ zo závažných dôvodov nepracuje,
- b) zložila peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde,
- c) nenakladala s určitými vecami alebo právami,
- d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala,
- e) nevstupovala dočasne do domu alebo bytu, v ktorom býva osoba, vo vzťahu ku ktorej je dôvodne podozrivá z násillia,
- f) nevstupovala alebo iba obmedzene vstupovala do domu alebo bytu, na pracovisko alebo iné miesto, kde býva, zdržiava sa alebo ktoré pravidelne navštevuje osoba, ktorej telesnú integritu alebo duševnú integritu svojím konaním ohrozuje,
- g) písomne, telefonicky, elektronickou komunikáciou alebo inými prostriedkami úplne alebo čiastočne nekontaktovala osobu, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť takým konaním ohrozená,
- h) sa na určenú vzdialenosť nepribližovala alebo iba obmedzene približovala k osobe, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť jej konaním ohrozená.

12. Podľa § 325 ods. 3 CSP, za podmienok ustanovených osobitným predpisom môže súd nariadiť kontrolu dodržiavania neodkladným opatrením nariadenej povinnosti technickými prostriedkami.

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

14. 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.

15. Podľa § 328 ods. 3 CSP uznesenie, ktorým bolo rozhodnuté o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, je súd povinný písomne vyhotoviť a odoslať.

16. 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.

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

18. Podľa § 329 ods. 3 CSP, 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.

19. Inštitút neodkladného opatrenia predpokladá naliehavosť úpravy pomerov medzi stranami konania alebo zabezpečenie predpokladaného výkonu súdneho rozhodnutia a zo samotného pojmového vymedzenia vyplýva, že sa ním neodkladne upravujú pomery strán konania za predpokladu, že je to potrebné so zreteľom na účelnosť a vhodnosť takejto úpravy. Nariadením neodkladného opatrenia nenadobúda navrhovateľ neodkladného opatrenia práva, o ktorých bude rozhodnuté až samotným rozhodnutím vo veci samej, pričom o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nerozhoduje súd na základe vykonaného dokazovania na pojednávaní, ale rozhodné skutočnosti, ktorými sa odôvodňuje potreba bezodkladnej úpravy alebo zabezpečenie vykonateľnosti práva, je povinný súdu preukázať, prípadne osvedčiť navrhovateľ neodkladného opatrenia. Neodkladné opatrenie slúži k dočasnému zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv účastníkov a je na mieste ho použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia. Je však nutné, aby boli splnené základné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia a to buď potreba bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu alebo existencia reálnej obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že neodkladným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný nenapraviteľný vzťah k právach účastníkov a taktiež vznik neprimeranej ujmy účastníkov, teda že ujma povinného nesmie byť neprimeraná výhode, ktorú nariadením neodkladného opatrenia získa druhá strana. Pre úspešnosť návrh na neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda nemusia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana.

20. Navrhovatelia súdu predložili na osvedčenie opodstatnenosti svojho návrhu listinné dôkazy:

- čiastočný Výpis z LV č. XXXX, k.ú. D. (G. X)
- ofotenu (nečitateľnú) Zápisnicu z písomného hlasovania zo dňa 13.5.2024 (čl. 8, 9)
- Uznesenie OR PZ v Michalovciach, OO PZ Michalovce ČVS: ORP-329/MI-MI-2024 zo dňa 11.6.2024 o odmietnutí trestného stíhania (čl. 10);
- Informáciu o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome B-9 Východ, súp. G. XXX, D. D., C. C. X, X, X, C. X, X, 5, 3 zo dňa 29.4.2024 (čl. 17);
- Výpis z Obchodného vestníka č. 159/2025 (Dražby – dobrovoľní dražobníci), deň vydania 19.8.2025 (čl. 19).

21. Súd z čiastočného výpisu z LV č. XXXX, k.ú. D., zistil, že v časti A: Majetková podstata, že na parc. registra č. 682/7 je vedený bytový dom B2, súp. č. 170; v časti B Vlastníci a iné oprávnené osoby, k bytu č. 14, vchod B3, 2. poschodie, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7227/805136, pod poradovým č. 30, sú vedení vlastníci:

B. A. a B. D. A., C. X, D., XXX XX (XXX XX E. XX), BSM v podiele 1/1; titul nadobudnutia Zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu a nebytových priestorov V 1864/12 z.d. 27.8.2012, č.z. 1661/12;

Poznámky: – Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 861/2025 z.d. 15.5.2025 v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, Plynárenská 1, 071 01 Michalovce, P-203/2025, č.z. 883/25;

– P-360/2025 – Poznamenáva sa Oznámenie o dražbe č. 01082025 z.d. 14.8.2025, od Auctio GH s.r.o., Kováčska 53, 040 01 Košice-Staré Mesto, IČO: 53193814, v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, E. X, XXX XX D., čz-1566/25;

v časti C: Ťarchy, k vlastníkovi pod por. č. 30 je zriadené záložné právo podľa § 15 zák.č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov;

- k vlastníkovi pod por. č. 30 je vklad záložného práva v prospech B. B., a s. N. XX, XXX XX O., IČO: 00151653 na byt č. 14, 2. p., vchod č. B 3, byt. domu B9 súp. č. XXX na parc. C KN 682/7 a podiel na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu 7227/805136, V 1545/2014 z.d. 11.6.2014, čz-1293/14

- k vlastníkovi pod por. č. 30 je vklad záložného práva v prospech B. B., a s. N. XX, XXX XX O., IČO: 00151653 na byt č. 14, 2. p., vchod č. B 3, byt. domu B9 súp. č. XXX na parc. C KN 682/7 a podiel na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu 7227/805136, V 3808/2015 z.d. 5.1.2016, čz-45/2016.

22. Ďalej súd z predloženého výpisu Obchodného vestníka č. 159/2025, deň vydania 19.8.2025, zistil, že navrhovateľom dražby je: Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, Plynárenská 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00 172 154 ako správca bytového domu s.č. XXX, nachádzajúcim sa na ul. C. X, XXX XX D., evidovanom OÚ Michalovce katastrálny odbor, na LV č. XXXX pre k.ú. D., ktorý koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome s.č. 170 ako zákonných záložných veriteľov. Dražobníkom je Auctio GH s.r.o., Kováčska 53, 040 01 Košice, IČO: 53 193 814. Predmetom dražby sú: nehnuteľností evidované OÚ Michalovce, katastrálny odbor, k.ú. D., vedených na: LV č. XXXX, ako byt č. 14, nachádzajúci sa na 2. poschodí vo vchode č. B3, bytového domu súp. č. XXX, nachádzajúci sa na ul. C. X, XXX XXX D., popis stavby : bytový dom B9, druh stavby Bytový dom, stojacom na pozemku – parcele „C“ č. 682/7 o výmere 1370 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. XXXX.

23. Z predloženej Informácie o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome B-9 Východ, súp. G. XXX, D. D., C. C. X, X, X, C. X, X, 5, 3 zo dňa 29.4.2024 vyplýva, že Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, v súlade s uzavretou zmluvou o výkone správy a § 14 a nasl. zák. č. 182/1993 Z.z. vyhlasuje písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov za účelom podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby: - bytu č. 14 na 1. poschodí vo vchode „B“ bytového domu, ktoré je v bezpodielovom spoluvlastníctva B. A. a A. B. D., a to z dôvodu, že OSBD Michalovce eviduje k 25.4.2024 voči dlžníkovi pohľadávku vo výške 12.349,06 €.

24. Podľa ust. § 151a Občianskeho zákonníka záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená. Podľa ust. § 151b ods. 2 Občianskeho zákonníka V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh.

25. Podľa ust. § 151h ods. 2 Občianskeho zákonníka, na nadobúdateľa zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu všetky práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva. Nadobúdateľ zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, je povinný strpieť výkon záložného práva a vzťahujú sa na neho práva a povinnosti záložcu.

26. Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

27. Podľa § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka, začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

28. Podľa § 151c ods. 3 Občianskeho zákonníka, záložné právo prechádza pri prevode alebo prechode pohľadávky zabezpečenej záložným právom na nadobúdateľa pohľadávky. To platí aj vtedy, ak ide o inú zmenu v osobe oprávnenej zo zabezpečenej pohľadávky.

29. Súd poznamenáva, že záložné právo má subsidiárny a akcesorický charakter vo vzťahu k zabezpečenej pohľadávke, slúži na zabezpečenie záväzku, plní zabezpečovaciu a uhradzovaciu funkciu pre veriteľa zabezpečenej pohľadávky. Záložné právo motivuje dlžníka, aby svoj dlh splnil riadne a včas, ak si svoju povinnosť nespĺní nastupuje uhradzovacia funkcia záložného práva a záložný veriteľ sa uspokojí z výťažku z predaja zálohu. Uspokojiť sa zo zálohu je však prípustné aj bez priamej ingerencie súdnej moci a bez ho titulu, predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe. Keďže pohľadávka zabezpečená záložným právom nebola dlžníkom riadne a včas splnená, záložný veriteľ môže začať výkon záložného práva, výsledkom ktorého je speňaženie zálohu.

30. Záložné právo je právnym prostriedkom, ktorý slúži na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa a jej príslušenstva tým, že oprávňuje záložného veriteľa uspokojiť sa alebo sa domáhať uspokojenia pohľadávky zo zálohu, t.j. z predmetu záložného práva, za predpokladu, že záložca svoju pohľadávku nespĺní riadne a včas. Ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená, je záložný veriteľ oprávnený na výkon záložného práva. Jedným zo spôsobov, ktorým sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť, je predaj zálohu na dobrovoľnej dražbe. Záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa uspokojenia svojho záložného práva prostredníctvom predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe.

31. Výkon záložného práva speňažením zálohu na dobrovoľnej dražbe je v súlade so Zákonom č. 527/2002 Z. z., nepredstavuje ľubovôľu záložného veriteľa, avšak iba dlžníkom vynútený krok veriteľa, smerujúci v skutočnosti iba k náprave stavu, ktorý je dôsledkom neplnenia povinností dlžníka. Vlastnícke právo fyzickej aj právnickej osoby podľa čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky požíva rovnakú ochranu. Navrhovatelia neosvedčili potrebu chrániť svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktoré je predmetom výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Práva a povinnosti záložného veriteľa a záložcu pri predaji zálohu formou dobrovoľnej dražby sú upravené Zákonom č. 572/2002 Z.z., o dobrovoľných dražbách. Realizáciou samotnej dražby nie sú dotknuté práva navrhovateľov a nie je dotknuté ani ich právo na obydlie. Navrhovatelia na ochranu svojich práv môžu podať žalobu o neplatnosť dražby v zmysle § 21 ods. 2 Zákona č. 572/2002 Z. z. a môžu využiť inštitúty, ktorých účelom je ochrana pôvodného vlastníka pre prípad neplatnosti dražby a ktorého právo na bývanie je chránené aj tým, že vystaňovanie aj po zmene vlastníctva príklepom na dražbe, je možné len so súhlasom súdu.

32. Podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, (1) Na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva. (2) Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby. (3) Záložné právo podľa odseku 1 trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.

33. Zákonodarca priamo v § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov podmienil prevod vlastníckych práv vznikom záložného práva na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Takýmto ustanovením v podstate zákonodarca zabezpečil ostatných vlastníkov bytov protiprávnemu správaniu sa niektorých vlastníkov, ktorí si svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o správe bytu neplnia, lebo pri jednotlivých vyúčtovaniach správca domu musí dodávateľské faktúry uhradiť v plnej výške a takýmto spôsobom sa neplatiči dostanú do výhodnejšieho postavenia, keďže ich pohľadávky sú takto uhrádzané ostatnými platcami a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v tom ktorom bytovom dome, čo zákonodarca považoval za nespravodlivé a preto na vymoženie týchto dlžných súm za splnenia určitých zákonných podmienok umožnil týmto

platiacim vlastníkom bytov, aby si dlžné sumy mohli od neplatiacich vlastníkov bytov vymôcť práve prostredníctvom zákonného záložného práva obsiahnutého v § 15 zák. č. 182/1993 Z. z.. Toto právo môžu ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov realizovať buď sami, alebo môžu splnomocniť na takúto realizáciu aj správcu bytového domu, k čomu došlo aj v tomto prípade.

34. Navrhovatelia sa podaným návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhajú voči odporcovi v 1. rade povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom sporu a voči odporcovi v 2. rade zdržania sa vykonania dražby bytu č. 14 a tiež akýchkoľvek právnych úkonov vedúcich k prevodu alebo strate vlastníckeho práva navrhovateľov k predmetnému bytu. Uloženie povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva a uloženie povinnosti zdržať sa dražby nehnuteľnosti sú odlišné právne úkony. Uloženie povinnosti zdržať sa výkonu budúcej dražby nehnuteľnosti podlieha zákonu č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších právnych predpisov. Výkon záložného práva je upravený v Občianskom zákonníku.

35. Navrhovatelia svoj návrh na nariadenia neodkladného opatrenia odôvodňujú obavou z bezprostredne hroziacej ujmy na ich vlastníckych právach k nehnuteľnosti, ktoré majú byť predmetom speňažovania v procese dobrovoľnej dražby vedenej na návrh záložného veriteľa (odporcu v 1. rade) za účelom uspokojenia jeho pohľadávky, ktorá dražba je vedená dražobníkom, konkrétne pramení z obavy pred pokračovaním záložného veriteľa vo výkone záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby. Navrhovatelia v návrhu tvrdia, že navrhovateľke v 2. rade, ktorá má trvalé bydlisko na adrese: E. XX, 067 41, nebolo na túto adresu doručené oznámenie o výkone záložného práva a ani znalecký posudok a o dražbe sa dozvedela až z nástenky v bytovom dome dňa 25.8.2025. Tu súd poukazuje na to, že navrhovatelia v návrhu uvádzajú, že žijú spoločne aj so svojimi šiestimi deťmi (z toho 5 je maloletých) na adrese C. X, D. P. O. G. XX, preto súd poukazuje na to, že nič nebránilo navrhovateľke v 2. rade prevziať uvedené písomnosti na tejto adrese, na ktorej sa zdržiava, aj keď má inú adresu trvalého bydliska, na ktorej sa však pravdepodobne nezdržiava, nakoľko sa stará o 5 maloletých detí. Čo sa týka pochybenia pri hlasovaní vlastníkov bytov, tak tu súd poukazuje na to, že v tomto konaní sa nemôže zaoberať platnosť či neplatnosťou hlasovania vlastníkov bytov. Zároveň súd zo súdneho registra zistil, že navrhovatelia sa na tunajšom súde žalobou podanou dňa 24.6.2024 domáhali určenia neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytového domu B9 – Východ, ktoré konanie bolo vedené pod sp. zn. 25C/53/2024, avšak z dôvodu nezaplatenia súdneho poplatku bolo predmetné konanie zastavené. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 10.10.2024. Z Informácie o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 29.4.2024 je zrejmé, že navrhovatelia majú voči odporcovi 1/ nedoplatok, pričom hodnota pohľadávky zabezpečená zákonným záložným právom v zmysle § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prevyšuje sumu 2.000 eur, preto je možné v zmysle § 3 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z.z. dražiť predmetnú nehnuteľnosť.

36. Súd po vykonanom dokazovaní v rozsahu oboznámenia sa s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a pripojenými listinnými dôkazmi dospel k záveru, že v danom prípade nie sú splnené podmienky pre vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, keď žalobca neosvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami z dôvodu zabránenia vzniku nezvratného stavu, alebo bezprostrednej ujmy na ich právach. Ani v prípade potrebiteľov nemožno bez ďalšieho neodkladne upraviť pomery subjektov právneho vzťahu len na podklade argumentácie, celkom zrejme sledujúcej zámer vyhnúť sa plneniu inak z hľadiska práva a dobrých mravov dostatočne pravdepodobných záväzkov. Zásah do ich práva k nehnuteľnosti nie je realizovaný nezákonne. Z predložených listín je zrejmé, že odporca v 1. rade začal s výkonom záložného práva predajom založených nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe podľa zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách na základe záložného práva vzniknutého v zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čím zabezpečil ostatných vlastníkov bytov protiprávnemu správaniu sa niektorých vlastníkov, ktorí si svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o správe bytu neplnia. Uskutočnenie dobrovoľnej dražby, v ktorom sa záložný veriteľ voči záložnému dlžníkovi domáha uspokojenia pohľadávky zabezpečenej záložným právom, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, nebráni záložnému veriteľovi realizovať záložné právo v rámci ním navrhovanej dobrovoľnej dražby. Na druhej strane však Zákon o dobrovoľných dražbách v § 21 ods. 2 poskytuje vlastníkovi veci na ochranu vlastníckeho práva žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby, ak má za to, že dražbou bol dotknutý na svojich právach.

37. Súd dospel k záveru, že navrhovatelia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nepreukázali naliehavú potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi stranami a dôvodnosť nároku, teda neosvedčili, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo, že existuje obava, že exekúcia bude ohrozená. Súd poukazuje na to, že navrhovatelia sú v plnej miere zodpovední za úhradu záväzkov a znášajú aj negatívne následky s tým spojené. Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa navrhovatelia domáhali uloženia povinností odporcom v 1. a 2. rade zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnosti, špecifikovanej v návrhu, formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností a zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností ako nedôvodný zamietol a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia.

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

39. Vzhľadom k tomu, že navrhovatelia síce boli vo veci neúspešní, avšak úspešným odporcom žiadne preukázané, odôvodnené a účelné vynaložené trovy v súvislosti s týmto sporom nevznikli, tak súd stranám sporu náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 (pätnástich) dní od jeho doručenia na tunajšom súde v dvoch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní musí byť uvedené, a/ ktorému súdu je určené, b/ kto ho robí, c/ ktorej veci sa týka, d/ čo sa ním sleduje a e/ podpis a uvedenie spisovej značky konania (§ 127 CSP).

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

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. (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).