

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 15Co/30/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4425201086
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Balegová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4425201086.1

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Martiny Balegovej a členov senátu JUDr. Pavla Lukáča a JUDr. Vlasty Ondrejkovej, v právnej veci navrhovateľov: 1/ A. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. XXXXX/X, XXX XX D. E., 2/ F. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. XXXXX/X, XXX XX D. E., obaja zastúpení: Marják, Ferenci & Partners s. r. o., so sídlom Tajovského 17, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 50 164 988, proti odporcom: 1/ Všeobecná úverová banka, a. s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, 2/ U9, a. s., so sídlom Zelinárska 6, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 849 703, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní navrhovateľov proti uzneseniu Okresného súdu Nové Zámky č. k. 5C/19/2025 – 72 zo dňa 31. 03. 2025, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Nové Zámky č. k. 5C/19/2025 – 72 zo dňa 31. 03. 2025 potvrdzuje.

II. Odporca v 1. rade má proti navrhovateľom v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

III. Odporcovi v 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti navrhovateľom v 1. a 2. rade nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie návrh navrhovateľov v rade 1. a 2. na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol v celom rozsahu (I. výrok) a odporcom v rade 1. a 2. nárok na náhradu trov konania voči navrhovateľom v rade 1. a 2. nepriznal (II. výrok).

2. Svoje rozhodnutie odôvodnil s poukazom na § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, ods. 2 písm. d/, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1, § 333, § 334, § 336 ods. 1, ods. 2, ods. 3, ods. 4 a v časti trov konania s poukazom na § 251, § 255 ods. 1, § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

3. V odôvodnení predmetného uznesenia súd prvej inštancie uviedol, že navrhovatelia sa návrhom doručeným súdu dňa 18. 03. 2025, doplneným podaním zo dňa 18. 03. 2025 (správne malo byť 21. 03. 2025), domáhali nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd nariadil odporcovi v rade 1. zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 001/172622/11-001/000 zo dňa 23. 12. 2011 v znení dodatku zo dňa 22. 05. 2012 zapísaného na Okresnom úrade v Nových Zámkoch, katastrálny odbor pod V XXXX/XX, ktorým je zabezpečená pohľadávka odporcu v 1. rade zo zmluvy o poskytnutí flexihypotéky na refinancovanie reg. č. 001/172622/11-001/000 zo dňa 31. 10. 2011 k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v okrese D. E., v obci D. E., v katastrálnom území D. E., vedených na Okresnom úrade v Nových Zámkoch, katastrálny odbor, a to na LV č. XXXXX, k. ú. D. E. ako parc. č. XXXX/X ostatné plochy vo výmere 6 913 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 924 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvorcia

vo výmere 221 m² a parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35 m² a ďalej na LV č. XXXXX k. ú. D. E. ako rodinný dom so súp. č. XXXXX nachádzajúci sa na parc. č. XXXX/X k. ú. D. E. a garáž so súp. č. XXXXX nachádzajúca sa na parc. č. XXXX/X k. ú. D. E., všetko v celosti, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Odporcovi v rade 2. žiadali uložiť povinnosť zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese D. E., v obci D. E., v katastrálnom území D. E., vedených na Okresnom úrade v Nových Zámkoch, katastrálny odbor, a to na LV č. XXXXX, k. ú. D. E. ako parc. č. XXXX/X, ostatné plochy vo výmere 6 913 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 924 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 221 m² a parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35 m² a ďalej na LV č. XXXXX k. ú. D. E. ako rodinný dom so súp. č. XXXXX nachádzajúci sa na parc. č. XXXX/X k. ú. D. E. a garáž so súp. č. XXXXX nachádzajúca sa na parc. č. XXXX/X k. ú. D. E., všetko v celosti, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili tým, že navrhovateľ v 1. rade je jednak výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených na Okresnom úrade v Nových Zámkoch, katastrálny odbor, a to na LV č. XXXXX, k. ú. D. E. ako parc. č. XXXX/X ostatné plochy vo výmere 6 913 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 924 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 221 m² a parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35 m² v celosti podľa B/1 predmetného listu vlastníctva a spolu s navrhovateľkou v 2. rade (manželkou) aj spoluvlastníkom nehnuteľností vedených na Okresnom úrade v Nových Zámkoch, katastrálny odbor, a to na LV č. XXXXX, k. ú. D. E. ako rodinný dom so súp. č. XXXXX nachádzajúci sa na parc. č. XXXX/X k. ú. D. E. a garáž so súp. č. XXXXX nachádzajúca sa na parc. č. XXXX/X k. ú. D. E. s tým, že každý z nich je spoluvlastníkom 1/2 k celku podľa B/1, 2 predmetného listu vlastníctva. V roku 2011 navrhovatelia obdržali úver od odporcu v 1. rade, ktorý si za účelom jeho zabezpečenia zriadil na vyššie uvedené nehnuteľnosti záložné právo. Úver bol riadne platený, hoci niekedy s meškáním, avšak vždy s doplatením. Koncom roka 2015 napriek viactisícovým mesačným platbám odporca v 1. rade vykazoval viactisícové nezaplatené položky, čo znamenalo plniť neľahké podmienky úverovej zmluvy. V dôsledku platobnej neschopnosti navrhovateľov zapríčinenej stratou veľkej časti odberateľov tovaru, ktorým predávali v lete 2017, obdržali od odporcu v 2. rade oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27. 07. 2017 spolu s plnomocenstvom odporcu v 1. rade pre odporcu 2. rade ohľadne začatia výkonu záložného práva. Napriek vzniknutému stavu navrhovatelia v dobrej viere ešte do konca roka 2017 zaplatili odporcovi v 1. rade približne hodnotu troch splátok s tým, že mali záujem realizovať aj ďalšie splátky podľa ich príjmov dúfajúc, že úverová zmluva s upravenými dohodnutými podmienkami by mohla byť upravená v rámci dodatku. Aby navrhovatelia zabránili strate ich majetku nezákonným spôsobom, ktorý už v tej dobe bol zo strany znalca vybratého odporcom v 2. rade značne podhodnotený, navrhovatelia podali návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, aby sa odporcovi v 1. rade nariadilo zdržať sa výkonu záložného práva a odporcovi v 2. rade nariadila povinnosť zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby vyššie uvedených nehnuteľností. Okresný súd Nové Zámky návrhu vyhovel uznesením č. k. 9C/57/2018 – 71 zo dňa 27. 08. 2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13. 09. 2018. V dôsledku uvedeného navrhovatelia podali proti odporcovi v 1. rade žalobu o neplatnosť uzavretých zmlúv, ktorá bola zamietnutá rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky č. k. 18C/65/2018 – 135 zo dňa 24. 09. 2019. Navrhovatelia zároveň poukázali na skutočnosť, že odporca v 1. rade v zmluve o vykonaní dražby č. 41815 zo dňa 24. 05. 2024 uzavretej s odporcom v 2. rade opätovne inicioval dražbu dotknutých nehnuteľností a v dôvodoch konania dražby uviedol ako istinu po lehote splatnosti sumu 526 233,33 eura, na ktorú bol zaviazaný len navrhovateľ v 1. rade a navrhovateľka v 2. rade ako ďalšia spoluvlastníčka dotknutých nehnuteľností zaviazaná nebola. Pre nespornosť uvedeného dôvodu konania dražby zo strany odporcu v 1. rade poukázali na skutočnosť, že ako to vyplýva z odôvodnenia rozsudku č. k. 5Csp/14/2019 – 323 zo dňa 10. 11. 2022, odporca v 1. rade sa domáhal zaplataenia žalovanej sumy 526 233,33 eura práve titulom zmluvy o úvere zo dňa 31. 10. 2011 reg. č. 001/172622/11-001/000, teda na základe právneho dôvodu, ktorý je uvedený v 4. bode Zmluvy o vykonaní dražby č. 41815 zo dňa 24. 05. 2024. Dôležitou skutočnosťou je aj fakt, že táto zmluva o vykonaní dražby neobsahuje v prílohe splnomocnenie odporcu v 2. rade pre svojho splnomocnenca, ktorý za neho danú zmluvu uzatváral a podpisoval.

Ďalej uviedli, že dňa 05. 03. 2025 približne o 16.00 hod. navrhovateľka v 2. rade prevzala od dražobnej spoločnosti, t. j. odporcu v 2. rade, oznámenie o dražbe č. 13/2025 s dátumom 1. kola konania dražby dňa 27. 03. 2025 o 10.00 hod., ktorej predmetom majú byť nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXXX A. XXXXX, k. ú. D. E. s tým, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXXX má vo výlučnom vlastníctve navrhovateľ v 1. rade v celosti, pričom rodinný dom a garáž zapísané na LV č. XXXXX má s navrhovateľkou v 2. rade v podielovom spoluvlastníctve. V tejto časti návrhu poukázali jednak na vyššie uvedenú zmluvu o vykonaní

dražby č. 41815 zo dňa 24. 05. 2024, ako aj na samotné oznámenie o dražbe zo dňa 12. 02. 2025, z ktorých vyplýva, že predmetom dražby sú všetky vyššie uvedené nehnuteľnosti v celosti, podľa štylizácie odporcu v 2. rade ako dražobníka spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1 s tým, že predmet dražby sa draží tak, ako stojí a leží. Ďalej uviedli, že odporca v 1. rade ako záložný veriteľ vychádza zo súdom určenej pohľadávky, k úhrade ktorej však navrhovateľka v 2. rade ako spoluvlastníčka zaviazaná nebola. V tomto prípade tak predmetom dražby môže byť len spoluvlastnícky podiel navrhovateľa v 1. rade, a preto vykonanie dražby predmetných nehnuteľností v celosti považujú navrhovatelia za absolútne nezákonné. Taktiež v zmluve o vykonaní dražby č. 41815 odporca v 1. rade nešpecifikoval výšku uvádzaných úrokov s poukazom na obdobia ich splatnosti, teda ako vypočítal dané úroky, či už z úveru a taktiež z omeškania, ktorú skutočnosť uvádzané dôvody konania dražby v predmetnej zmluve neobsahujú. V zmluve o vykonaní dražby nie je v rámci prílohy pripojené ani písomné prehlásenie odporcu v 1. rade, ktoré by malo byť neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky so špecifikáciou, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, čo je tiež v rozpore so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov s poukazom na ustanovenie § 16 ods. 4. Predmetná zmluva o vykonaní dražby síce poukazuje na uzavretie všeobecnej rámcovej zmluvy medzi odporcom v 1. rade a odporcom v 2. rade ešte v roku 2006, avšak absentuje špecifikácia ustanovení pre prípad tejto konkrétnej zmluvy o výkone dražby. Hneď v preambule chýba vyhlásenie odporcu v 2. rade ako dražobníka, že je právnickou osobou odborne sa zaoberajúcou organizovaním dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných právnych predpisov. Ďalej chýba, že záložný veriteľ je veriteľom pohľadávky týkajúcej sa dražby. Okrem toho chýba, či záložný veriteľ prijal ponuku dražobnej spoločnosti, a preto sa strany dohodli uzatvoriť zmluvu v zmysle § 16 zákona o dobrovoľných dražbách. Zmluva síce obsahuje kto je dlžníkom záložného veriteľa, čo je podstatná náležitosť zmluvy, avšak je tu opätovný zámer ignorovať rozsudok Okresného súdu Nové Zámky č. k. 5Csp/14/2019 – 323 zo dňa 10. 11. 2022, nakoľko sa ako dlžníčka uvádza aj navrhovateľka v 2. rade, čo je evidentne zavádzajúce. Absentujú podmienky dražobnej zábezpeky a ďalšie podmienky súvisiace s dražbou. V dôsledku uvedeného navrhovateľa poukázali aj na osobitnú zodpovednosť navrhovateľa dražby (odporcu v 1. rade) s poukazom na § 33 zákona o dobrovoľných dražbách. Takáto deklarácia zo strany odporcov v 1. a 2. rade je podľa ich názoru zámerná s cieľom realizovať dražbu za každých okolností a zvýhodniť zainteresované osoby aj čo sa týka samotnej hodnoty predmetu dražby, a to na úkor navrhovateľa v 1. rade ako výlučného vlastníka pozemkov a navrhovateľa v 1. rade s navrhovateľkou v 2. rade ako podielových spoluvlastníkov predmetných nadstavieb. Navrhovatelia zastávajú názor, že odporca v 1. rade v úzkej spolupráci s odporcom v 2. rade má evidentný záujem zneužiť prvotný zápis záložného práva na príslušných listoch vlastníctva bez rešpektovania novej právnej skutočnosti, a to rozsudku č. k. 5Csp/14/2019 – 323, ktorým bola zistená skutočná istina zakladajúca nárokovanú pohľadávku odporcu v 1. rade a zároveň ním bol zistený aj subjekt zodpovedný za takto zistenú pohľadávku. Taktiež poukázali na to, že aj doterajšie zápisy na príslušných listoch vlastníctva ohľadne vydania oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 27. 07. 2017 odporcom v 2. rade sú neaktuálne a zavádzajúce, a to jednak s poukazom na vyššie uvedený rozsudok Okresného súdu Nové Zámky č. k. 5Csp/14/2019 – 323 a taktiež na nové oznámenie odporcu v 2. rade o začatí výkonu záložného práva zo dňa 12. 02. 2025, ktorého zápis na príslušných listoch vlastníctva sa neevduje, čo je v rozpore s § 17 ods. 5 písm. c/ zákona o dobrovoľných dražbách. Odporca v 2. rade je ten istý subjekt, ktorý už v minulosti mal záujem vykonať a realizovať dobrovoľnú dražbu nehnuteľností navrhovateľov, pričom aj v minulosti postupoval nezákonným spôsobom, na čo bol navrhovateľmi viackrát upozornený. Najnižšie podanie dražobnej ceny vo výške 1 220 000 eur odporcom v 2. rade v oznámení o dražbe č. 13/2025 nemôže byť smerodajné a záväzné, nakoľko skutočná cena nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom dražby, je oveľa vyššia, ako to vyplýva zo znaleckého posudku č. 29/2025 Ing. Alžbety Chovanovej, znalkyne v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorým je určená všeobecná hodnota nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom dražby v sume 1 880 000 eur. Navrhovateľom nebol doručený ani príslušný znalecký posudok Ing. Gálíka v zákonom stanovenej lehote 30 dní pred termínom dražby podľa § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, v dôsledku čoho odporca v 2. rade opätovne konal v rozpore so zákonom, ktorý ho zaväzuje k zodpovednosti nielen voči navrhovateľovi dražby, ale aj voči navrhovateľom, ktorých sa predmet dražby priamo týka. Navrhovateľovi v 1. rade doposiaľ nebolo doručené ani príslušné oznámenie o dražbe č. 13/2025.

V záujme odstránenia právnej neistoty spočívajúcej v tom, že zo strany odporcov v 1. a 2. rade existuje reálna hrozba vykonania záložného práva vo vzťahu k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam nezákonným spôsobom a súd by mohol dražbu vyhlásiť za neplatnú, pričom do uvedenej doby by navrhovateľom mohla vzniknúť nenahraditeľná a nenávratná škoda, ktorej náhrada za daných okolností by bola nerealizovateľná, nehovoriac o strate obydlia, v ktorom žijú a bývajú a v prípade ďalšieho

nakladania s nehnuteľnosťami by mohlo dôjsť k vzniku ďalších škôd aj tretími subjektami, ktorí by v rámci dražby mohli predmetné nehnuteľnosti kúpiť aj za značne podhodnotenú cenu, navrhovatelia žiadali prvoinštančný súd, aby ich návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle navrhovaného petitu vyhovel.

4. Súd prvej inštancie z podaného návrhu a pripojených listín zistil, že podľa LV č. XXXXX pre k. ú. D. E. sú navrhovatelia podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na uvedenom LV, a to rodinného domu s garážou, postavených na parcelách č. XXXX/X a XXXX/X s tým, že každý je spoluvlastník 1/2 z celku. Ďalej súd zistil, že podľa LV č. XXXXX pre k. ú. D. E. je navrhovateľ v 1. rade výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to parcel č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X. Z tvrdenia samotných navrhovateľov vyplýva, že im odporca v 1. rade poskytol na základe úverovej zmluvy úver s tým, že splatenie úveru bolo zabezpečené záložným právom k nehnuteľnostiam zapísaných na vyššie uvedených LV v prospech úverového veriteľa (odporcu v 1. rade). Z oznámenia o dražbe a zmluvy o vykonaní dražby č. 41815 súd zistil, že dražba, ktorej sa týka návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, sa pripravovala za účelom realizácie záložného práva zriadeného v prospech odporcu v 1. rade na zabezpečenie jeho pohľadávky z úverovej zmluvy o poskytnutí flexihypotéky na refinancovanie č. 001/172622/11-001/000 zo dňa 31. 10. 2011. Z tvrdenia navrhovateľov teda vyplýva, že na zabezpečenie tejto pohľadávky bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaných na vyššie uvedených listoch vlastníctva a táto skutočnosť vyplýva aj zo samotných LV č. XXXXX A. G. XXXXX, z ktorých je zrejmé, že v prospech zabezpečenia úverovej pohľadávky odporcu v 1. rade sú založené všetky, na LV č. XXXXX A. G. XXXXX uvedené nehnuteľnosti, a to v celosti, t. j. aj nehnuteľnosti, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve oboch navrhovateľov. Navrhovatelia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia spochybnili spôsob realizácie dražby jednak vo vzťahu k odporcovi v 1. rade ako záložnému veriteľovi, tak aj voči odporcovi v 2. rade ako právnickej osobe, ktorá zabezpečuje realizáciu dražieb, tzv. dražobníkovi. Navrhovatelia tvrdili, že tento súd už raz neodkladné opatrenie vo veci vydal. Je pravdou, že vo veci vedenej na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 9C/57/2018 už bolo vydané neodkladné opatrenie, ktorým sa obom odporcom nariadilo zdržať sa výkonu dražby nehnuteľností, avšak len do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Zo zdôvodnenia uvedeného uznesenia je zrejmé, že toto neodkladné opatrenie bolo nariadené na čas, kým nebude rozhodnuté, či zmluva o poskytnutí úveru a zmluva o zriadení záložného práva je platná, resp. neplatná. Takéto konanie vo veci samej sa na Okresnom súde Nové Zámky aj viedlo, a to pod sp. zn. 18C/65/2018 s tým, že v uvedenom konaní navrhovatelia úspešní neboli a v konečnom dôsledku bolo rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky č. k. 18C/65/2018 – 135 v znení rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 6Co/31/2021 – 221 zo dňa 22. 04. 2022 rozhodnuté, že žaloba žalobcov sa zamietá. To znamená, že neodkladné opatrenie, ktoré bolo vydané vo veci 9C/57/2018 už stratilo svoje účinky. Ďalej súd zistil, že v konaní vedenom na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 5Csp/14/2019 bolo rozhodnuté o žalobe odporcu v 1. rade voči navrhovateľovi v 1. rade okrem iného aj tak, že navrhovateľ v 1. rade bol zaviazaný na úhradu sumy 526 233,33 eura s príslušenstvom odporcovi v 1. rade. Vychádzajúc z uvedených skutočností je zrejmé, že nehnuteľnosti, ktorých dražbu chceli navrhovatelia neodkladným opatrením dočasne zabrániť, sú zaťažené záložným právom, ktorým bola zabezpečená pohľadávka odporcu v 1. rade, pričom táto pohľadávka vyplýva zo zmluvy o poskytnutí flexihypotéky na refinancovanie zo dňa 31. 10. 2011. Samotní navrhovatelia nerozporujú, že táto pohľadávka je zabezpečená záložným právom, čo vyplýva aj z výpisov z príslušných LV. Navrhovatelia sú teda jednak záložnými dlžníkmi, ale aj záložcovia, ktorých nehnuteľnosti slúžia na zabezpečenie pohľadávky odporcu v 1. rade. Súd prvej inštancie podotkol, že k tomu, aby mohol záložný veriteľ realizovať dražbu nehnuteľností, ktorých sa záložné právo týka, nie je podľa zákona o dobrovoľných dražbách potrebné, aby existoval exekučný titul, t. j. súdom judikovaná pohľadávka. Preto námietky navrhovateľov, že o povinnosti zaplatiť pohľadávku odporcovi v 1. rade bolo zatiaľ rozhodnuté len vo vzťahu k navrhovateľovi v 1. rade, považoval súd prvej inštancie pre účely dražby za nedôvodné. Ako už bolo vyššie uvedené, aj z výpisov z listov vlastníctva vyplýva, že uvedené nehnuteľnosti, ktorých sa mala dražba týkať, sú zaťažené záložným právom v celosti vo vzťahu k veriteľovi VÚB, a. s., preto nie je zrejmé, z akého dôvodu navrhovatelia namietali skutočnosť, že v prípade nehnuteľností na LV č. XXXXX sú tieto zapísané do podielového spoluvlastníctva. Prvoinštančný súd v tejto súvislosti opäť zdôraznil, že dražbu podľa zákona o dobrovoľných dražbách je možné vykonať aj bez toho, aby veriteľ disponoval exekučným titulom, samozrejme, ak sú splnené ostatné podmienky. Záložca, ktorý zakladá nehnuteľnosť za účelom zabezpečenia nejakej pohľadávky si musí byť vedomý dôsledkov uzavretia takejto zmluvy, ktorá má zabezpečovací charakter. T. j. záložca si musí byť vedomý toho, že môže prísť o vlastníctvo v prípade, ak nastanú zákonné dôvody oprávňujúce záložného veriteľa pristúpiť k výkonu záložného práva. Dokonca je možné, aby záložnú zmluvu ako záložca uzatvorila aj

osoba odlišná od dlžníka. Záložná zmluva je bežným a často používaným zabezpečovacím inštitútom v súkromnom práve a jeho základným účelom je práve zabezpečenie pohľadávky veriteľa s tým, že pokiaľ pohľadávka veriteľa zo strany dlžníka uspokojená nebude, záložný veriteľ je oprávnený pristúpiť k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. Takáto dobrovoľná dražba má jednoznačne oporu v zákonnej úprave, pričom k otázke legitimity jej realizácie súd podporne poukázal aj na uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 23/2014 zo dňa 24. 09. 2014, z ktorého vyplýva, že realizácia dobrovoľnej dražby v prípade záložného veriteľa ako navrhovateľa dražby je možná a k jej realizácii nie je potrebné disponovať zo strany záložného veriteľa exekučným titulom, ktorý by mal byť podkladom na nútený predaj nehnuteľnosti. Aj z uvedeného je teda zrejmé, že výkon dražby je možné realizovať aj bez toho, aby voči dlžníkom bol vydaný rozsudok na plnenie.

Navrhovatelia namietali aj iné skutočnosti, ktoré sa ale mali týkať už samotnej realizácie dražby, či už to bola zmluva o vykonaní dražby uzavretá medzi odporcami, alebo oznámenie o dražbe zo dňa 12. 02. 2025, prípadne znalecký posudok, znalec a znalcom stanovená cena pre účely dražby. Súd prvej inštancie mal v tejto súvislosti za to, že všetky tieto námietky sa týkajú postupu dražobnej spoločnosti a veriteľa realizovaného v procese dražby. K týmto námietkam navrhovateľov súd uviedol, že rozhodnutie o tom, či dražba bola vykonaná v súlade so zákonom a či boli splnené všetky podmienky pre jej uskutočnenie, je možné urobiť len v konaní o neplatnosť dražby. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nie je možné ako prejudiciálnu otázku riešiť otázku, či je alebo nie je záložný veriteľ oprávnený dobrovoľnú dražbu vykonať, a či dražobná spoločnosť realizuje dražbu v súlade so zákonom. Skúmanie a dokazovanie prípadných nedostatkov týkajúcich sa dražby nehnuteľností, a to najmä postupu dražobnej spoločnosti, bude možné skúmať len v prípade, ak dražba prebehne a ak v súlade so zákonom č. 527/2002 Z. z., § 21 odsek 2 citovaného zákona, oprávnená osoba platnosť dražby dôvodne napadne na súde. Podľa názoru prvoinštančného súdu len v takomto konaní o neplatnosť dražby je možné riešiť otázku, či samotná dražba prebehla, bola zrealizovaná v súlade so zákonom o dražbách a či pre jej uskutočnenie boli splnené zákonné požiadavky. Je to tak aj preto, že vyhodnotiť, či dražba prebehla v súlade so zákonom možno len po vykonaní rozsiahleho skutkového zisťovania a dokazovania, pre ktoré v rozhodovaní o návrhu na vydanie neodkladných opatrení dostatočný priestor nie je. V konaní o neplatnosť dražby je možné skúmať, či zo strany dražobníka a záložného veriteľa bol dodržaný zákonný postup pri realizácii celého procesu dražby, t. j. či bol záložný veriteľ oprávnený pristúpiť k výkonu záložného práva, resp. či dražobná spoločnosť zrealizovala dražbu zákonným spôsobom. Navrhovateľom tak zostáva zachovaný prostriedok právnej ochrany, samozrejme len za predpokladu, keď sú na to splnené podmienky, ktorým je inštitút žaloby o neplatnosť dražby podľa zákona o dražbách. Zamietnutím tohto návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nebude vytvorený nenávratný stav, ktorý by neprimerane zasahoval do práv a povinností navrhovateľov, keďže títo sa v prípade, pokiaľ odporcovia nedodržia zákonný postup pri realizácii dražby, môžu domáhať určenia neplatnosti dražby. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie dospel k záveru, že navrhovatelia dostatočne neosvedčili, že je daný dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia, a preto návrh navrhovateľov zamietol.

O trovách účastníkov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. V prvoinštančnom konaní boli plne úspešní odporcovia v 1. a 2. rade. Keďže im však žiadne trovy konania doposiaľ nevznikli, súd im nárok na náhradu trov nepriznal.

5. Proti vydanému uzneseniu podali navrhovatelia v zákonnej lehote odvolanie z dôvodu, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d/ CSP), z dôvodu, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP), a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1, písm. h/ CSP). Predmetné uznesenie napadli v celom jeho rozsahu a domáhali sa jeho zmeny tak, že návrhu navrhovateľov bude vyhovené v celom jeho rozsahu a bude im priznaná aj náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

Poukázali na to, že medzi sporovými stranami niet pochyb o existencii právneho vzťahu, nakoľko zo zisteného skutkového stavu musel mať súd prvej inštancie nielen osvedčené, ale aj preukázané, že navrhovatelia sú v právnom postavení záložcov v zmysle zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/172622/11-001/000 v znení dodatku zo dňa 22. 05. 2012. Záložné právo bolo zriadené v prospech odporcu v 1. rade, pričom výkon tohto záložného práva realizuje na základe zmluvy o vykonaní dražby č. 41815 zo dňa 24. 05. 2024 odporca v 2. rade ako dražobník. Potreba neodkladnej úpravy pomerov pramení v konaní odporcov, ktorí by sa výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby č. 13/2025 nepochybne dopustili voči navrhovateľom nielen škody značného rozsahu, ale v neposlednom rade aj zásahu do obydľia navrhovateľov, čo je najextrémnejšia forma zásahu do práva na rešpektovanie

obydli, a preto by mala byť tou najkrajnejšou možnosťou (totožný názor na zásah do obydlia pritom už vo vzťahu k účastníkom konania konštatoval aj samotný Okresný súd Nové Zámky v uznesení č. k. 9C/57/2018 – 71 zo dňa 27. 08. 2018). Potrebu neodkladnej úpravy pomerov navrhovateľa osvedčujú najmä tým, že výkonom záložného práva dobrovoľnou dražbou č. 13/2025 na podklade znaleckého posudku č. 90/2024 zo dňa 19. 10. 2024 vypracovaného znalcom Ing. Andrejom Gálikom, sa odporcovia dopustia konania v rozpore so zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, čo by v prípade udelenia príklepu, resp. po ukončení dražby vyvolalo ďalšie súdne spory, v ktorých by sa navrhovatelia museli následne domáhať nápravy, resp. náhrady škody, ku ktorej by v dôsledku nezákonnej dražby došlo, nehovoriac o vzniku právnej neistoty, ktorej by sa navrhovatelia po dražbe vystavili v súvislosti so zásahom do ich obydlia. V tejto súvislosti pripomenuli, že nezákonnosť predmetnej dražby spočíva najmä v tom, že sa realizuje na podklade vyššie uvedeného znaleckého posudku, v ktorom všeobecná hodnota nehnuteľností zistená znalcom je zjavne podhodnotená, čo navrhovatelia v návrhu aj osvedčili komparáciou so závermi z ďalších znaleckých posudkov týkajúcich sa dotknutých nehnuteľností, ktoré navrhovatelia do konania predložili (znalecký posudok č. 31/2012 vypracovaný znalcom Ing. Zuzanou Vadkertiovou a znalecký posudok č. 29/2025 vyhotovený znalcom Ing. Alžbetou Chovanovou). Dôvodnosť tohto argumentu je na mieste najmä s poukazom na skutočnosť, že rozdiel v ohodnotení dotknutých nehnuteľností v zmysle vyššie zmienených znaleckých posudkov je rádovo v stotisícoch, resp. v sume približne 660 000 eur. Znalecký posudok č. 90/2024 zo dňa 19. 10. 2024 vypracovaný znalcom Ing. Andrejom Gálikom nebol do dnešného dňa riadne doručený navrhovateľom a ani Mgr. B. F. a navrhovateľom sa postupom podľa predchádzajúceho bodu nepochybne odňalo právo vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách.

Navrhovatelia ďalej uviedli, že neodkladným opatrením spočívajúcim v zdržaní sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou č. 13/2025 na podklade znaleckého posudku č. 90/2024 zo dňa 19. 10. 2024 vypracovaného znalcom Ing. Andrejom Gálikom sa logicky nevytvorí nenávratný stav, nakoľko odporca v 1. rade ako záložný veriteľ nestráca možnosť výkonu záložného práva v budúcnosti. Účelom navrhovaného neodkladného opatrenia je totiž zabrániť záložnému právu realizovanému na nezákonných podkladoch a zamedziť tak prípadnej hrozbe vzniku škody, resp. vzniku ďalších súdnych konaní. Právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia odporcov neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, nakoľko nebránia odporcom v tom, aby realizovali svoje práva v zákonných medziach a sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, keďže navrhovatelia si voči odporcom neuplatňujú zaplatenie peňažnej čiastky, ktorej exekúcia by mala byť ohrozená.

Na podporu svojich tvrdení citovali z nálezov Ústavného súdu SR:

- sp. zn. IV. ÚS 252/04 z 31. 08. 2004: „Právo na spravodlivý proces je naplnené tým, že všeobecné súdy zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo že boli prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces.“;

- sp. zn. I. ÚS 335/06 z 30. 10. 2007: „Postup všeobecného súdu, ktorý aplikuje určité ustanovenie zákona bez relevantných dôvodov v rozpore s konštantnou rozhodovacou praxou, treba považovať za postup arbitrárny. Takýto postup je zároveň aj zásahom do princípu právnej istoty ako súčasťou právneho štátu podľa čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky.“;

- sp. zn. I. ÚS 243/07 z 19. 06. 2008: „Všeobecný súd by nemal byť vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení nekoherentný, t. j. jeho rozhodnutie musí byť konzistentné a jeho argumenty musia podporiť príslušný záver. Súčasne musí dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť, teda, inými slovami, na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí, rovnako ako závery, ku ktorým na základe týchto premís dospel, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé. V prípade, keď sú právne závery v extrémnom nesúlade s vykonanými skutkovými zisteniami alebo z nich v žiadnej možnej interpretácii súdneho rozhodnutia nevyplývajú, treba také rozhodnutie považovať za rozporné s ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky či čl. 6 ods. 1 čl. 46 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.“;

- sp. zn.: II. ÚS 71/97 a sp. zn.: III. ÚS 36/2011 „...do obsahu práva na nestranný súd patrí aj to, aby rozhodnutia v konkrétnej veci boli výsledkom konania nestranného súdu, čo znamená, že súd musí každú vec prerokovať a rozhodnúť tak, aby voči účastníkom postupoval nezaujato a neutrálne, žiadnemu z nich nenadŕžal a objektívne posúdil všetky skutočnosti závažné pre rozhodnutie vo veci. Nestranný súd poskytuje všetkým účastníkom konania rovnaké príležitosti na uplatnenie všetkých práv, ktoré im zaručuje právny poriadok, pokiaľ súd má právomoc o takomto práve rozhodnúť.“

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti mali navrhovatelia za to, že napadnuté uznesenie trpí vadou nezákonnosti, ktorá spočíva v nesprávnom právnom posúdení, a že je nepresvedčivé a arbitrárne.

Absencia riadneho odôvodnenia má za následok nepreskúmateľnosť rozhodnutia pre nedostatok dôvodov, a teda konanie je postihnuté tzv. inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

6. Odporca v 1. rade sa vo vyjadrení k podanému odvolaniu stotožnil s napadnutým uznesením súdu prvej inštancie a žiadal odvolací súd, aby toto uznesenie potvrdil. Poukázal na fakt, že záložné právo zriadené na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 001/172622/11-001/000 zo dňa 23. 12. 2011, ktorým je zabezpečená pohľadávka odporcu v 1. rade voči navrhovateľom zo zmluvy o poskytnutí flexihypotéky na refinancovanie reg. č. 001/172622/11-001/000 zo dňa 31. 10. 2011 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. D. E. a zapísaným na LV č. XXXXX a na LV č. XXXXX bolo zriadené k predmetným nehnuteľnostiam v celosti, dražbu podľa zákona o dobrovoľných dražbách je možné vykonať aj bez toho, aby veriteľ disponoval exekučným titulom, ak sú splnené ostatné podmienky a námietky týkajúce sa postupu odporcov v 1. a 2. rade, teda dražobnej spoločnosti a banky ako veriteľa v procese dražby, nie je možné riešiť v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia. Rozhodnutie o tom, či dražba bola vykonaná v súlade so zákonom a či boli splnené všetky podmienky pre jej uskutočnenie, je možné urobiť len v konaní o neplatnosť dražby.

Navrhovatelia už v minulosti podali návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom žiadali, aby sa odporcovi v 1. rade nariadilo zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného záložnou zmluvou a odporcovi v 2. rade povinnosť zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby vyššie uvedených nehnuteľností, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Ich návrhu Okresný súd Nové Zámky vyhovel uznesením č. k. 9C/57/2018 – 71 zo dňa 27. 08. 2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13. 09. 2018. Predmetným uznesením súd uložil navrhovateľom podať žalobu o určenie neplatnosti záložného práva zriadeného záložnou zmluvou, určenie neplatnosti zmluvy o úvere a neplatnosti záložnej zmluvy. V dôsledku uvedeného tak navrhovatelia aj urobili, pričom ich žaloba bola zamietnutá, a to rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky č. k. 18C/65/2018 – 135 zo dňa 24. 09. 2019. Proti predmetnému rozsudku podali navrhovatelia odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Nitre rozsudkom č. k. 6Co/31/2021 – 221 zo dňa 22. 04. 2022 tak, že rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil. Súd (súd prvej inštancie a aj odvolací súd) teda skúmali platnosť zmluvy o úvere a aj záložnej zmluvy, pričom nenašli dôvod, pre ktorý by tieto zmluvy mali byť neplatné.

Odporca v 1. rade sa voči navrhovateľom domáhal na súde aj zaplata sumy 526 233,33 eura s príslušenstvom, a to práve titulom zmluvy o úvere. Rozsudkom č. k. 5Csp/14/2019 – 323 zo dňa 10. 11. 2022 Okresný súd Nové Zámky zaviazal navrhovateľa v 1. rade na zaplata sumy 526 233,33 eura s príslušenstvom v prospech odporcu v 1. rade, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Uznesením č. k. 5Csp/14/2019 – 256 zo dňa 08. 07. 2021 Okresný súd Nové Zámky konanie vo vzťahu k navrhovateľke v 2. rade zastavil a vyhlásil, že nemá právomoc konať vo veci vo vzťahu k nej z dôvodu, že v priebehu konania bolo zistené, že táto je štátnou príslušníčkou Nemeckej spolkovej republiky a má pobyť v inom členskom štáte Európskej únie, a to v Nemecku. Napriek tomu, že jej žaloba bola doručená, k žalobe sa nevyjadřila. Na pojednávanie sa dostavil síce jej splnomocnený zástupca, tento však po príslušnom poučení súdu podľa článku 26 ods. 2 Nariadenia európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 vzniesol ako jej splnomocnený zástupca námietku nedostatku právomoci súdu SR konať v jej veci.

Podľa názoru odporcu v 1. rade má konanie navrhovateľov za cieľ len zmariť, alebo aspoň oddialiť splnenie záväzku navrhovateľov zo zmluvy o úvere, ktorý je dlhodobo nesplácaný. Posledná úhrada bola realizovaná dňa 07. 09. 2017, následne podali navrhovatelia vyššie uvedený návrh na nariadenie neodkladného opatrenia a žalobu o neplatnosť zmluvy o úvere, ako aj záložnej zmluvy, ktorými bolo odporcovi v 1. rade na niekoľko rokov znemožnené pokračovať vo výkone záložného práva.

7. Odporca v 2. rade sa k podanému odvolaniu nevyjadřil.

8. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 CSP), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), ako aj skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 383 CSP), po prejednaní veci bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľov nie je dôvodné.

9. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

10. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

11. Podľa názoru odvolacieho súdu prvoinštančný súd vyvodil zo svojich skutkových zistení správny právny záver a svoje rozhodnutie aj náležite odôvodnil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého uznesenia, a preto sa s poukazom na ustanovenie § 387 ods. 2 CSP v odôvodnení tohto rozhodnutia obmedzil iba na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia bez toho, aby tieto dôvody opakoval, vrátane citácie príslušných zákonných ustanovení vzťahujúcich sa na tento prípad. Odvolací súd v rámci preskúvania odvolaním napadnutého uznesenia zdôrazňuje, že pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa nevykonáva plnohodnotné dokazovanie a pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania napadnutého uznesenia súdom prvej inštancie.

12. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená. Keďže súd rozhoduje v pomerne krátkej lehote podľa § 328 ods. 2 CSP a spravidla bez nariadenia pojednávania, bez výsluchu a bez vyjadrenia protistrany, z procesného hľadiska je zásadným determinantom obsah samotného návrhu. Navrhovateľ musí súd opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Pred nariadením neodkladného opatrenia tak súd v celkovom kontexte požadovanej ochrany posudzuje, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), či uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), či navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, či právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality) a či sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečením opatrením (§ 324 ods. 3 CSP).

13. Súd vzhľadom na charakter neodkladných opatrení pred ich nariadením nemusí dodržať formálny postup určený na dokazovanie a zisťovať všetky skutočnosti potrebné pre rozhodnutie vo veci samej. To však neznamená, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie bez osvedčenia aspoň základných skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a bez osvedčenia potreby neodkladne upraviť pomery. Pojem potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu je treba vykladať tak, že bez tejto úpravy vzťahov súdom, by strane sporu hrozila ťažko napraviteľná ujma.

14. Z obsahu spisu nepochybne vyplýva, že návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia sa navrhovatelia v 1. a 2. rade domáhali, aby súd nariadil odporcovi v rade 1. zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 001/172622/11-001/000 zo dňa 23. 12. 2011 v znení dodatku zo dňa 22. 05. 2012 zapísaného na Okresnom úrade v Nových Zámkoch, katastrálny odbor pod V XXXX/XX, ktorým je zabezpečená pohľadávka odporcu v 1. rade zo zmluvy o poskytnutí flexihypotéky na refinancovanie reg. č. 001/172622/11-001/000 zo dňa 31. 10. 2011 k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v okrese D. E., v obci D. E., v katastrálnom území D. E., vedených na Okresnom úrade v Nových Zámkoch, katastrálny odbor, a to na LV č. XXXXX, k. ú. D. E. ako parc. č. XXXX/X ostatné plochy vo výmere 6 913 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 924 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 221 m² a parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35 m² a ďalej na LV č. XXXXX k. ú. D. E. ako rodinný dom so súp. č. XXXXX nachádzajúci sa na parc. č. XXXX/X k. ú. D. E. a garáž so súp. č. XXXXX nachádzajúca sa na parc. č. XXXX/X k. ú. D. E., všetko v celosti, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Odporcovi v rade 2. žiadali uložiť povinnosť zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese D. E., v obci D. E., v katastrálnom území D. E., vedených na Okresnom úrade v Nových Zámkoch, katastrálny odbor, a to na LV č. XXXXX, k. ú. D. E. ako parc. č. XXXX/X, ostatné plochy vo výmere 6 913 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 924 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 221 m² a parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo výmere 35 m² a ďalej na LV č. XXXXX k. ú. D. E. ako rodinný dom so súp. č. XXXXX nachádzajúci sa na parc. č. XXXX/X k. ú. D. E.

a garáž so súp. č. XXXXX nachádzajúca sa na parc. č. XXXX/X k. ú. D. E., všetko v celosti, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Aký návrh vo veci samej mienili navrhovatelia podať však v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neuviedli.

Ako vyplýva z LV č. XXXXX pre k. ú. D. E., navrhovatelia sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, a to každý v spoluvlastníckom podiele 1/2 k celku. Z LV č. XXXXX je zrejmé, že navrhovateľ v 1. rade je výlučným vlastníkom parciel č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X. Odporca v 1. rade poskytol navrhovateľom úver, ktorého splatenie bolo zabezpečené záložným právom k nehnuteľnostiam zapísaných na vyššie uvedených LV v prospech úverového veriteľa (odporcu v 1. rade). Z oznámenia o dražbe a zmluvy o vykonaní dražby č. 41815 vyplýva, že dražba, ktorej sa týka návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, sa pripravovala za účelom realizácie záložného práva zriadeného v prospech odporcu v 1. rade na zabezpečenie jeho pohľadávky z úverovej zmluvy o poskytnutí flexihypotéky na refinancovanie č. 001/172622/11-001/000 zo dňa 31. 10. 2011. Na zabezpečenie tejto pohľadávky bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaných na vyššie uvedených listoch vlastníctva a táto skutočnosť vyplýva aj zo samotných LV č. XXXXX A. G. XXXXX.

15. Navrhovatelia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia argumentovali tým, že o povinnosti zaplatiť úverovú pohľadávku odporcovi v 1. rade bolo zatiaľ rozhodnuté len vo vzťahu k navrhovateľovi v 1. rade a do dôsledkov spochybnili spôsob realizácie dražby tak vo vzťahu k odporcovi v 1. rade ako záložnému veriteľovi, ako aj vo vzťahu k odporcovi v 2. rade ako dražobníkovi. Podľa názoru odvolacieho súdu sa súd prvej inštancie v odôvodnení zamietajúceho uznesenia náležite vysporiadal so všetkými namietanými skutočnosťami, pričom dostatočne jasne a zrozumiteľne ozrejmil, že realizácia dobrovoľnej dražby je v prípade záložného veriteľa ako navrhovateľa dražby možná aj za predpokladu, že tento nedisponuje exekučným titulom, ktorý by mal byť podkladom na nútený predaj nehnuteľností (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/64/2020 z 30. 11. 2022, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/41/2021 z 27. 02. 2023). V posudzovanom prípade bolo už v minulosti na Okresnom súde Nové Zámky vedené súdne konanie o neplatnosť úverovej a záložnej zmluvy (sp. zn. 18C/65/2018), v ktorom boli navrhovatelia neúspešní a takisto aj konanie o zaplatenie dlžnej úverovej pohľadávky (sp. zn. 5Csp/14/2019), na ktorej úhradu bol v prospech odporcu v 1. rade zaviazaný navrhovateľ v 1. rade. Navrhovatelia už jeden návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podali a žiadali v ňom, aby sa odporcovi v 1. rade nariadilo zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného záložnou zmluvou a odporcovi v 2. rade povinnosť zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby vyššie uvedených nehnuteľností, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Ich návrhu Okresný súd Nové Zámky vyhovel uznesením č. k. 9C/57/2018 – 71 zo dňa 27. 08. 2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13. 09. 2018, pričom jeho účinky zanikli dňom právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej (sp. zn. 18C/65/2018).

16. Pokiaľ ide o námietky týkajúce sa spôsobu realizácie samotnej dražby, ktoré sú takmer totožné s tými, ktoré navrhovatelia uviedli aj v podanom odvolaní, k tým sa podrobne vyjadril už súd prvej inštancie a odvolací súd sa s jeho závermi plne stotožňuje. Pre úplnosť odvolací súd k veci uvádza, že spochybníť zákonnosť vykonania dražby a splnenie všetkých podmienok potrebných na jej riadne uskutočnenie vrátane vykonania rozsiahleho dokazovania za účelom zistenia rozhodných skutočností, je možné len v konaní o neplatnosť už vykonanej dražby, samozrejme za predpokladu, že oprávnené osoby (navrhovatelia) jej platnosť na súde žalobou napadnú a nie v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia, v rámci ktorého súd rozhoduje v pomerne krátkej lehote podľa § 328 ods. 2 CSP a spravidla bez nariadenia pojednávania, bez výsluchov a vyjadrení protistrany. V tejto súvislosti odvolací súd poznamenáva, že súdna kontrola priebehu dobrovoľných dražieb je v slovenskom právnom poriadku kontrolou ex post (teda následnou) a dotknutým osobám vytvára reálnu možnosť ochrany ich práv prostredníctvom osobitnej žaloby v zmysle § 137 písm. d/ CSP v spojení s § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Predmetom dobrovoľnej dražby pritom môže byť aj nehnuteľnosť, ktorú záložcovia používajú ako svoje obydlie. Ani obydlie však nie je absolútne nedotknuteľné. Medzinárodné a aj vnútroštátne právo chráni dotknuté osoby len pred neoprávneným zásahom do ich práv. Pri kolízii ústavou garantovaných práv, a to práva navrhovateľov na ochranu obydlia zaručeného čl. 21 Ústavy SR a právom odporcu v 1. rade na ochranu majetku zaručeného čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, je namieste vykonať test proporcionality za účelom zistenia, či obmedzenie na základe zákona zodpovedá legitímnemu cieľu a je v demokratickej spoločnosti nevyhnutné. Ak niekto dlží svojmu veriteľovi sumu 526 233,33 eura s príslušenstvom, navyše súdom právoplatne priznanú a za účelom zabezpečenia riadneho splnenia tohto dlhu dobrovoľne poskytne ako záloh aj svoje obydlie, ktoré veriteľ mieni v rámci výkonu záložného práva po takmer 7 rokoch speňažiť na základe záložnej zmluvy, ktorú súd v rámci súdneho

prieskumu vyhodnotil ako platnú, nemožno takýto postup podľa názoru odvolacieho súdu považovať za neoprávnený a už vôbec nie za protiústavný.

17. Ako už bolo odvolacím súdom vyššie konštatované, navrhovatelia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neuviedli, aký návrh vo veci samej mienili podať. Pokiaľ predmetom ich návrhu vo veci samej malo byť opätovné zdržanie sa výkonu záložného práva odporcami v 1. a 2. rade, odvolací súd upriamuje pozornosť navrhovateľov na ustálenú rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu SR (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/36/2019 zo dňa 26. 08. 2019, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/113/2017 zo dňa 25. 04. 2019 a uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/147/2017 zo dňa 29. 01. 2019), podľa ktorej je právny názor pripúšťajúci možnosť uložiť žalovanému ako záložnému veriteľovi rozsudkom časovo neobmedzenú povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva, ktorého predmetom sú nehnuteľnosti, predajom na verejnej dražbe, priamym predajom alebo odkúpením do svojho výhradného vlastníctva, nesprávny. Žiadané zdržanie sa výkonu záložného práva neobmedzene do budúcnosti by tak za daných skutkových okolností nebolo adekvátnym prostriedkom ochrany práv navrhovateľov.

18. V intenciách vyššie uvedených skutočností odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil (§ 387 ods. 1, ods. 2 CSP), vrátane závislého výroku o trovách konania, na ktoré súd prvej inštancie správne aplikoval § 255 ods. 1 CSP, keď úspešným odporcom v 1. a 2. rade náhradu trov konania proti navrhovateľom v 1. a 2. rade nepriznal, keďže v im v rámci prvoinštančného konania žiadne nevznikli.

19. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP tak, že odvolací súd priznal plne úspešnému odporcovi v 1. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti navrhovateľom v 1. a 2. rade v rozsahu 100 %. Odporcovi v 2. rade odvolací súd nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko mu v odvolacom konaní žiadne trovy nevznikli. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

20. Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon v § 420 až § 423 CSP pripúšťa. Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom okrem prípadov uvedených v § 429 ods. 2 CSP.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.