

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 6Co/64/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7724203666
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Koščová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2025:7724203666.2

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Moniky Koščovej a sudcov JUDr. Jozefa Maruščáka a JUDr. Viktórie Midovej v spore navrhovateľov: 1/ A. B., narodená XX.XX.XXXX, bytom v C., D. XXXX/XXX, 2/ E. F. B., narodený XX.XX.XXXX, bytom G., H. XXXX/XX, obaja zastúpení JUDr. Petrom Gdovinom, advokátom, so sídlom v Humennom, Kalininova 675, proti odporcovi: EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Prievozská 2, IČO: 35 724 803, zastúpenému Remedium Legal, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Prievozská 2, IČO: 53 255 739, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Michalovce zo dňa 17. marca 2025 sp.zn. 27C/68/2024

rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie Okresného súdu Michalovce zo dňa 17. marca 2025 č.k. 27C/68/2024-164 vo výroku I..

Z r u š u j e uznesenie vo výroku IV., ktorým súd vyslovil, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Michalovce (ďalej len súd prvej inštancie alebo súd) uznesením zo dňa 17. marca 2025 č.k. 27C/68/2024-164 rozhodol nasledovne:

I. Súd ukladá odporcovi EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k parcele C-KN č. 973/4 - ostatná plocha o výmere 1.697 m², zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Michalovce, odbor katastrálny na LV č. XXXX, katastrálne územie I., pod B2 v podiele 1/2 k celku, ktoré vzniklo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 24.07.2008 a bolo zapísané do katastra nehnuteľností pod V 2706/08, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

II. Vo zvyšnej časti neodkladné opatrenie zamietá.

III. Ukladá navrhovateľom 1-2 povinnosť, aby v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia podali žalobu vo veci samej o určenie neexistencie záložného práva.

IV. Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

2.1 Rozhodol tak o návrhu navrhovateľov, ktorým sa domáhali nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil odporcovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k parcele C-KN č. 973/4 - ostatná plocha o výmere 1.697 m², zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Michalovce, odbor katastrálny na LV č. XXXX, katastrálne územie I., ktoré vzniklo na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 24.07.2008 a bolo zapísané do katastra nehnuteľností pod V 2706/08.

2.2 Navrhovatelia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dôvodili, že k spornej nehnuteľnosti právna predchodkyňa navrhovateľov J. B. nadobudla vlastnícke právo v podiele 1/2 na základe rozsudku Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 1Co/274/2018 zo dňa 31.07.2019, ktorý zmenil pôvodný rozsudok Okresného súdu Michalovce zo dňa 28.02.2018, sp. zn. 8C/41/2011. Z týchto rozhodnutí

ako aj z rozsudku NS SR č.k. 8Cdo/144/2020 zo dňa 30.05.2022 vyplýva, že právna predchodkyňa navrhovateľov J. B. nadobudla vlastnícke právo k predmetnému pozemku rozhodnutím Pozemkového úradu Michalovce č. 893/93-R zo dňa 19.01.1993. Taktiež z týchto rozhodnutí vyplýva, že kúpna zmluva č. 14/2000 z 01.06.2000, ktorou K. I. previedla parc. č. 973/4 na obchodnú spoločnosť Cestné stavby a.s. Košice nebola platne uzavretá, preto nemohla byť ani platne uzavretá zmluva z 24.03.2003 medzi Cestnými stavbami a.s. Košice a žalovaným (AMRUC spol. s.r.o), preto sa javí, že nemohlo dôjsť platne k zriadeniu záložného práva k predmetnému pozemku.

3. Právne vec posúdil podľa ust. § 324 ods. 1,2,3, § 325 ods. 1, 2 písm. d/, 3, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1,2,3, § 330 ods. 1,2, § 336 ods. 1, § 337 ods. 1 CSP, a dospel k záveru, že boli splnené podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia.

4.1 Súd prvej inštancie konštatoval, že na základe oboznámenia sa s predloženými listinnými dôkazmi a skutočnosťami tvrdenými stranami sporu dospel k záveru, že navrhovatelia osvedčili dôvodnosť podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia voči odporcovi sčasti, t.j. do výšky 1/2 k celku, nakoľko navrhovateľom svedčí spoluvlastnícky podiel k spornej nehnuteľnosti v rozsahu 1/2 a nie v rozsahu 1/1, keďže právna predchodkyňa navrhovateľov je vedená na liste vlastníctva č. XXXX parc. KN C č. 973/4, k.ú. I. ako podielová spoluvlastníčka predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/2. Podľa súdu navrhovatelia osvedčili hrozbu vytvorenia nenávratného stavu v prípade realizácie výkonu záložného práva odporcom a výkonu dražby odporcom, a preto je potrebná dočasná úprava pomerov, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

4.2 Súd mal za to, že navrhovatelia dôvodnosť a potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán sporu osvedčili tak, že dostatočným spôsobom spochybnili záložné právo odporcu s poukazom na rozsudok Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 1Co/274/2018 zo dňa 31.07.2019, ktorý zmenil pôvodný rozsudok Okresného súdu Michalovce zo dňa 28.02.2018, sp. zn. 8C/41/2011 ako aj rozsudok NS SR č.k. 8Cdo/144/2020 zo dňa 30.05.2022, z ktorých vyplýva, že sporná parcela č. 973/4 bola vytvorená z parcely KN- C 973/1 o výmere 19.490 m² a zároveň, že právna predchodkyňa navrhovateľov J. B. nadobudla vlastnícke právo k predmetnému pozemku rozhodnutím Pozemkového úradu Michalovce č. 893/93-R zo dňa 19.01.1993. Najvyšší súd vo svojom rozhodnutí uviedol, že kúpna zmluva č. 14/2000 z 01.06.2000, ktorou K. I. previedla parc.č. 973/4 na obchodnú spoločnosť Cestné stavby a.s. Košice nebola platne uzavretá, preto nemohla byť ani platne uzavretá zmluva z 24.03.2003 medzi Cestnými stavbami a.s. Košice a žalovaným (AMRUC spol. s.r.o). 4.3 Súd mal teda za to, že nemohlo dôjsť platne k zriadeniu záložného práva k predmetnému pozemku a ochranu majetku navrhovateľov z dôvodu výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe je možné dosiahnuť vydaným neodkladným opatrením, ktorí osvedčili dôvodnosť nároku. Nedôvodným výkonom záložného práva, by došlo k nenávratnej ujme na právach a oprávnených záujmoch navrhovateľov, ktorý predmetnú nehnuteľnosť zdedili.

4.4 V danom prípade bola splnená i druhá zo základných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia a to osvedčenie, že je dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy právam navrhovateľov. Navrhovatelia teda osvedčili dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, vlastníctvo nehnuteľností, ktoré by mali byť predmetom dražby, rovnako pre nariadenie neodkladného opatrenia dostatočne osvedčili potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu tým, že vykonaním dražby by stratili vlastnícke právo k nehnuteľnosti, čo môže pre nich znamenať nenávratný zásah do ich práv.

4.5 Súd preto návrhu navrhovateľov na nariadenie neodkladného opatrenia sčasti vyhovel, keď navrhovateľmi boli osvedčené okolnosti, z ktorých súd vyvodil ich opodstatnenosť. Podľa súdu nariadením predmetného neodkladného opatrenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahu strán sporu, alebo tretích osôb. Zároveň súd vo zvyšnej časti, keďže navrhovatelia sa domáhali neodkladného opatrenia k celej nehnuteľnosti, nielen k polovici, ktorej bola ich právna predchodkyňa spoluvlastníčkou, ich návrh zamietol, nakoľko navrhovateľom svedčí spoluvlastnícky podiel k spornej nehnuteľnosti v rozsahu 1/2.

5. Súd prvej inštancie uviedol, že dobrovoľná dražba tak, ako je definovaná v zákone č. 527/2002 Z.z., a ktorá predstavuje jeden zo spôsobov výkonu záložného práva, ktorú umožňuje vykonať civilný kódex (§ 151 ods. 1 Občianskeho zákonníka) je typická tým, že ju nesprievádza preventívna súdna kontrola. O tom, či sa dražba vykoná, o výške pohľadávky a podobne, rozhodne súkromná osoba s tým, že dražbu vykoná ďalšia súkromná osoba, ktorá pri takejto činnosti sleduje zisk. Za týchto okolností sa javí neodkladné opatrenie ako jediný efektívny prostriedok ochrany vlastníka dotknutých nehnuteľností do

času, kým súd vo veci samej nerozhodne. V tejto súvislosti súd prihliadal najmä na prípadné následky, ktoré by takéto zamietnutie nariadenia neodkladného opatrenia mohlo pre navrhovateľov znamenať, a to strata vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku. Na druhej strane nariadené neodkladné opatrenie vo vzťahu k záložnému veriteľovi nepredstavuje ani neprimeraný a ani bezdôvodný zásah do výkonu jeho práv. Súd konštatoval, že neodkladné opatrenie je vnímané len ako dočasné opatrenie s poukazom na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 6Cdo/171/2010 zo dňa 22.09.2010, podľa ktorého „pri nariadení predbežného opatrenia teda súd poskytne oprávnenému účastníkovi dočasnú ochranu, prípadne zabraňuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutočný stav veci nie je ešte náležite zistený, a teda že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť nie sú celkom nepochybné. Dočasnou úpravou urobenou vo forme predbežného opatrenia sa preto neprejudikujú práva a povinnosti účastníkov a ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Znamená to, že obsahom dočasnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný, a môže rozhodnúť inak“.

6. Zároveň súd navrhovateľom uložil povinnosť podať žalobu vo veci samej, v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia. Ak v stanovenej lehote žaloba nebude podaná, súd v zmysle § 336 ods. 3 CSP nariadené neodkladné opatrenie zruší. Súd zastáva názor, že predmet sporu (určenie ne/existencie záložného práva) má jednoznačne vzťah k uloženej povinnosti nariadenej týmto neodkladným opatrením.

7. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ust. § 262 ods. 1,2, § 255 ods. 1,2 CSP a keďže navrhovatelia aj odporca mali v konaní o nariadení neodkladného opatrenia úspech len čiastočný, súd o trovách konania rozhodol v zmysle uvedeného právneho ustanovenia tak, že žiadna zo strán sporu nemá na náhradu trov konania právo.

8.1 Proti tomuto uzneseniu vo výroku I. podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie odporca z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), h) CSP a navrhol, aby odvolací súd zmenil napadnuté uznesenie a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a priznal žalobcovi (správne odporcovi, poznámka odvolacieho súdu) nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

8.2 Odporca namietal, že súd prvej inštancie viackrát konštatoval neplatné zriadenie záložného práva bez toho, aby sa akýmkoľvek spôsobom vysporiadal s námietkami odporcu, ktoré spočívali v skutkových okolnostiach prípadu, a to, že v čase vzniku záložného práva neboli žiadne pochybnosti o vlastníckom práve záložcu, a teda dobromyseľnosti záložného veriteľa pri uzatváraní zmluvy. Táto argumentácia odporcu bola podporená aj judikatúrou Najvyššieho súdu SR, s ktorou sa súd tak isto nevysporiadal. Z uvedeného dôvodu odporca podáva v odvolaní totožnú argumentáciu ako v odvolaní voči prvému rozhodnutiu o nariadení neodkladného opatrenia.

8.3 Odporca uviedol, že v čase uzatvorenia záložnej zmluvy bol záložca výlučným vlastníkom predmetného pozemku a bol oprávnený s ním nakladať, disponovať, teda, aj zriadiť k predmetnej nehnuteľnosti záložné právo v prospech banky. Po citácii ust. § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka, odporca uviedol, že navrhovatelia svoj nárok, resp. absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy odvodzujú od absencie vlastníckeho práva záložcu s tým, že záložca nebol v čase uzatvorenia záložnej zmluvy skutočným vlastníkom celého pozemku – predmetu zálohu – nakoľko jej podielovým spoluvlastníkom v časti 1/2 sa rozhodnutím súdu stala poručiiteľka. S týmto názorom sa odporca nestotožňuje, nakoľko záložca sa stal vlastníkom pozemku už v roku 2003 a k zriadeniu záložného práva došlo v roku 2008. Poručiiteľka sa začala domáhať určenia vlastníckeho práva až žalobou podanou dňa 20.04.2011, a teda ku dňu uzatvorenia záložnej zmluvy bol pozemok vo vlastníctve záložcu a v tom čase neexistoval žiaden dôvod, ktorý by mohol vlastnícke právo záložcu spochybniť. K zmene vlastníckeho práva došlo až v roku 2019 rozhodnutím súdu, čo však nemá nijaký vplyv na otázku platnosti zriadeného záložného práva ako zabezpečovacieho inštitútu. Opačný výklad by neprimerane zaťažoval veriteľa, v prospech ktorého bolo záložné právo zriadené, ktorý poskytol dlžníkovi úver za podmienky zabezpečenia svojej pohľadávky zriadením záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve záložcu, o ktorom neboli žiadne pochybnosti. Odporca poukázal tiež na skutočnosť, že poručiiteľka sa začala domáhať svojich práv takmer dve desaťročia po tom, čo jej vlastnícke právo malo byť údajne potvrdené, a teda svojim vlastným konaním zapríčinila vznik záložného práva, nakoľko v tom čase neexistovala ani najmenšia pochybnosť o vlastníckom práve spoločnosti AMRUC spol. s r.o.. Podľa názoru odporcu je takýto postup právneho predchodcu navrhovateľov v rozpore so všeobecne uznávanou a rešpektovanou zásadou „vigilantibus iura scripta sunt t.j. „právo patrí bdelym“. Ak by sa právna predchodkyňa navrhovateľov domáhala ochrany jej práv včas, k zriadeniu záložného práva by nikdy nebolo došlo, nakoľko banka v žiadnom prípade neposkytne úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam, ktorých vlastnícke právo je

sporné. Odporca preto zastáva názor, že bez ohľadu na spornosť vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria záloh, nemožno navrhovateľom poskytnúť takú ochranu, v zmysle ktorej sa zrušia všetky právne vzťahy založené v dobrej viere pred viac ako 16-timi rokmi, pričom táto situácia vznikla výlučne v dôsledku pasivity právneho predchodcu navrhovateľov, ktorý v rozpore so všeobecne uznávanou a rešpektovanou zásadou „práva patria len bdelym“, neuplatnil svoje práva včas. Nie je právny dôvod na posúdenie absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy, nakoľko odporca uzatváral predmetnú zmluvu v tom čase s legitímnym vlastníkom pozemku. Tvrdenie navrhovateľov, že predmetná záložná zmluva je neplatná, nakoľko záložca nebol v tom čase vlastníkom pozemku, nezakladá neplatnosť záložnej zmluvy. Navrhovatelia nepreukázali, že by zánik záložného práva viaznuceho na nehnuteľnosti nastal jedným zo spôsobov v zmysle ust. § 151md ods. 1 OZ, resp. niektorým zo spôsobov zániku pohľadávky predpokladanej ustanoveniami § 559 až § 587 OZ. Odporca poukázal na uznesenie NS SR sp.zn. 4Cdo/95/2019 z 29.01.2020, z ktorého následne citoval. Má jednoznačne za preukázané, že záložné právo nezanklo bez ohľadu na rozhodnutie o vlastníckom práve poručiteľky v rozsahu 1/2. Opačný záver, ktorý prezentujú navrhovatelia, absolútne nekorešponduje so skutkovým stavom, keďže v čase zriadenia záložného práva bol záložca vlastníkom predmetného pozemku, s ktorým odporca, resp. jeho právny predchodca v dobrej viere uzatvoril úverový vzťah zabezpečený záložným právom.

8.4 Po citácii ust. § 21 ods. 2 a 5 zákona o dobrovoľných dražbách odporca uviedol, že v prípade využitia prostriedkov právnej ochrany v zmysle cit. ustanovení a úspechu v takomto konaní sa porušené práva tejto osoby navyše obnovujú späťne k času, ktorý predchádzal vykonaniu nezákonnej dražby. Prihliadnuc k nepremičateľnosti vlastníckeho práva a tiež k existencii vyššie špecifikovaných prostriedkov právnej ochrany voči neoprávneným zásahom do vlastníckeho práva vlastníka (napr. výkonom nezákonnej dražby) odpadá potreba dočasnej úpravy pomerov strán neodkladným opatrením. Odporca podporne poukazuje na rozhodnutia, v zmysle ktorých je argumentácia navrhovateľov relevantná v konaní o určenie neplatnosti dražby podľa osobitného predpisu a nie ako dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia. Jedná sa o rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 31.01.2019 sp.zn. 4Cob/7/2019, Krajského súdu v Bratislave zo dňa 25.05.2020 sp.zn. 15CoCsp/13/2020, Krajského súdu v Bratislave zo dňa 02.05.2019 sp.zn. 6Co/101/2019.

9.1 Navrhovatelia vo vyjadrení k odvolaniu odporcu uviedli, že odporca úmyselne a vedome zavádza, keď tvrdí, že súd konštatoval neplatné zriadenie záložného práva, čo v konečnom dôsledku preukazuje aj citácia rozhodnutia. Súd v odôvodnení totiž konštatoval, že sa javí, že nemohlo dôjsť platne k zriadeniu záložného práva, pričom uviedol, že navrhovatelia osvedčili dôvodnosť nároku na vydanie neodkladného opatrenia. Súd podrobne a logicky vysvetlil, že boli splnené všetky zákonné podmienky pre vydanie neodkladného opatrenia. Je nesporné, že navrhovatelia sú podielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností, pričom podiel každého z dedičov predstavuje 1/4 z celku. Zároveň je nesporné, že predmetný pozemok je zaťažený záložným právom, pričom odporca je záložným veriteľom, čím je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi stranami sporu. Navrhovatelia zároveň preukázali a osvedčili dôvody nevyhnutnej potreby bezodkladného a rýchleho zásahu súdu vzhľadom na to, že odporca ako záložný veriteľ zaslal navrhovateľom oznámenie o začatí výkonu záložného práva, ktorého výkonom a predajom pozemku na dobrovoľnej dražbe by mohlo dôjsť k nezvratnému zásahu do ich vlastníckeho práva. Tým, že súd dočasne uložil odporcovi povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k pozemku, zabezpečil ochranu vlastníckeho opráva, ktorej sa navrhovatelia dožadovali. Uvedené neodkladné opatrenie má dočasný charakter a nebol vytvorený nenávratný stav, nakoľko súd súčasne navrhovateľom uložil, aby podali žalobu vo veci samej, a to o určenie neexistencie záložného práva. Odporca má zriadené záložné právo k ďalším nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX k.ú. L. a LV č. XXXX k.ú. I., predajom ktorých môže uspokojiť svoju pohľadávku, ako to vyplýva zo zmluvy o zriadení záložného práva.

9.2 K tvrdeniu odporcu, že právna predchodkyňa navrhovateľov sa začala domáhať vlastníckeho práva k spornému pozemku až žalobou podanou na súd 20.04.2011 navrhovatelia uviedli, že právny zástupca poručiteľky a jej sestry M. H. nebohý F. D. I. písomným podaním zo dňa 22.01.2002 adresovaným Okresnému úradu Michalovce, katastrálny odbor, Cestným stavbám a.s. Košice, ako aj obci Kaluža ako povinnej osobe, napadol platnosť kúpnej medzi K. I. a Cestnými stavbami, a.s. Košice. Ďalším písomným podaním zo dňa 27.12.2002, ktoré F. I. adresoval Cestným stavbám, a.s. Košice, vyzval nového vlastníka parcely na nápravu protiprávneho stavu, pričom uviedol, že v opačnom prípade dôjde k súdnemu sporu. Dňa 19.06.2006 zaslal F. I. N. I. O. podanie označené ako návrh oprávnených osôb na nepovolenie vkladu v reštitučnom konaní, kde označil za absolútne neplatné právne úkony vykonané medzi K. I. a Cestnými stavbami, a.s. Košice a následne Cestnými stavbami, a.s. Košice a firmou AMRUC, spol. s r.o.. Vzhľadom na to, že ani Správa katastra Michalovce ani Cestné stavby

a.s. Košice ani firma AMRUC, spol. s r.o. na tieto výzvy nereagovali, bola v roku 2007 podaná žaloba na Okresnom súde Michalovce, o ktorej rozhodol súd rozsudkom zo dňa 14.02.2008 sp.zn. 20C/198/07 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach zo dňa 05.02.2009 sp.zn. 4Co/97/08 tak, že žaloba bola zamietnutá s odôvodnením, že zapierací výrok je neopodstatnený, lebo na jeho základe by nebolo možné dosiahnuť zápis vlastníckeho práva na žalobcov, keďže išlo už o ďalší prevod. Navrhli preto pripojiť spis Okresného súdu Michalovce sp.zn. 20C/198/07. Týmto je nielen spoľahlivo spochybnená, ale úplne vyvrátená teória odporcu o údajnej právnej pasivite navrhovateľov, resp. ich právnych predchodcov a tvrdením, že právna predchodkyňa navrhovateľov svojim vlastným konaním zapríčinila vznik záložného práva, nakoľko v tom čase neexistovala ani tá najmenšia pochybnosť o vlastníckom práve spoločnosti AMRUC, spol. s r.o.. Toto tvrdenie je absolútnym nezmyslom a je spoľahlivo popreté a vyvrátené. Okrem iného tieto predložené dôkazy preukazujú to, že firma AMRUC, spol. s r.o. ako záložca pri uzatváraní záložnej zmluvy s OTP bankou Slovensko, a.s. vedome a úmyselne zamlčala dôležité okolnosti, ktoré mali mať zásadný vplyv na jej uzavretie.

9.3 Pokiaľ odporca uviedol, že právny poriadok SR ponúka tomu, kto má za to, že jeho vlastnícke právo bolo porušené nezákonným výkonom dobrovoľnej dražby celý rad prostriedkov právnej ochrany, a to vrátane žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby, navrhovatelia nielen tvrdia, ale tiež osvedčili listinnými dôkazmi, že v čase uzavretia zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 24.07.2008 medzi právnym predchodcom navrhovateľov (odporcu - poznámka odvolacieho súdu) ako záložným veriteľom a firmou AMRUC spol. s r.o. ako záložcom, nebola firma AMRUC spol. s r.o. výlučným vlastníkom sporného pozemku, nakoľko sa ním ani nikdy nestala. Na tom nič nemení skutočnosť, že v čase uzavretia záložnej zmluvy bola ako vlastníka v katastri zapísaná daná spoločnosť. Predloženými rozsudkami spoľahlivo a presvedčivo preukázali, že kúpna zmluva, ktorou Cestné stavby, a.s. Košice odpredali obchodnej spoločnosti AMRUC, spol. s r.o. predmetné nehnuteľnosti, sú absolútne neplatné právne úkony. Keďže sa firma AMRUC, spol. s r.o. nikdy nestala vlastníkom spornej nehnuteľnosti, nemohla platne uzavrieť záložnú zmluvu, ktorou ho založila v prospech právneho predchodcu odporcu. Úvahy, aby navrhovatelia až po vykonaní dobrovoľnej dražby a schválení príklepu pre úspešného vydražiteľa uplatnili svoje porušené vlastnícke právo žalobou o neplatnosť dobrovoľnej dražby sú nezmyselné a neprijateľné. Práve naopak po nariadení neodkladného opatrenia, ktorým sa zabráni porušeniu ich vlastníckeho práva a podaní žaloby, že predmetný pozemok nie je zaťažený záložným právom v prospech odporcu, resp., že na ňom neviazne záloh zapísaný na základe uvedenej záložnej zmluvy sa zabráni ďalším zložitým a zbytočným súdnym sporom o vlastnícke právo navrhovateľov k sporným pozemkom.

9.4 Pokiaľ odporca konštantne poukazuje na to, že záložca bol v čase záložnej zmluvy legitímny vlastníka nehnuteľnosti uviedli, že netvrdia, že rozhodnutím súdu o určení vlastníckeho práva došlo aj k zániku záložného práva, ale tvrdia, že záložné právo nikdy platne nevzniklo, pretože záložca nebol v čase jeho zriadenia vlastníkom sporného pozemku. Rozhodnutiu o určení vlastníckeho práva došlo rozhodnutím súdu až v roku 2019, ale ten rozhodol, že právna predchodkyňa navrhovateľov sa stala vlastníčkou spornej parcely ex tunc, a to ku dňu 19.01.1993, kedy Pozemkový úrad Michalovce vydal rozhodnutie č. 893/93-R. Pokiaľ ide o otázku ochrany dobrej viery chrániacej účastníkov občianskoprávných vzťahov a princíp právnej istoty, na ktorý sa odvoláva odporca poukázali na to, že týmito právnymi otázkami sa opakovane zaoberal aj NS SR vždy s rovnakým výsledkom a nemenným právnym názorom, čím bola vytvorená ustálená rozhodovacia prax najvyšších súdnych autorít. Poukázali na rozhodnutie NS SR sp.zn. 3Cdo/144/2010 zo dňa 30.03.2011, z ktorého vyplýva, že na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva. Nemožno preto ani uvažovať o ochrane vlastníckeho práva, hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Rovnako tak nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv ako má sám. Otázkou vplyvu absolútnej neplatnosti právneho úkonu na práva dobromyseľných nadobúdateľov sa NS SR zaoberal aj v rozsudku sp.zn. 3Cdo/223/2016 zo dňa 26.01.2017. Zároveň poukázali na to, že pokiaľ odporca poukazuje na rozhodnutie NS SR sp.zn. 4Cdo/95/2019 a nález Ústavného súdu sp.zn. I.ÚS 549/2015, ktoré žiada aplikovať na daný prípad uviedli, že k tomuto nálezu sa už ústavný súd vyjadril vo svojom uznesení sp.zn. II.ÚS 223/2020 zo dňa 26.05.2020, v ktorom uviedol, že k úvahám najvyššieho súdu, ktoré sa týkajú otázky nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka sa vzhľadom na to, že vec nebola doposiaľ právoplatne skončená, nepovažuje za potrebné zaujať konečné stanovisko. Vyjadril právny názor, že ústavný súd konštatuje, že najvyšší súd ako príklady takejto konštantnej judikatúry ústavného súdu uviedol len rozhodnutia jediného senátu, ktorý sa odchyľil od predchádzajúcej judikatúry ústavného súdu bez toho, aby vec predložil plénu na zjednotenie odchylných názorov, preto nezdieľa názor, že ide konštantnú judikatúru, ktorou bola prelomená zásada nemo plus

iuris vo všeobecnosti. Pokiaľ ide o zásadu proporcionality sú presvedčení, že prednosť by malo mať vždy vlastnícke právo pred právom záložným, teda akcesorickým, ktoré slúži len na zabezpečenie pohľadávky. Navrhli preto, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie potvrdil ako vecne správne.

9.5 V doplnenom podaní navrhovateľa predložili vo vyjadrení uvedené výzvy F. D. I..

10. Vyjadrenie navrhovateľov k odvolaniu odporcu bolo odporcovi prostredníctvom právneho zástupcu doručené dňa 05.05.2025. Ďalšie vyjadrenia v spore doručené neboli.

11. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) prejednal odvolanie odporcu ako podané včas oprávnenou osobou proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ustanovení § 379 a § 380 CSP a dospel k záveru, že odvolaniu odporcu nie je možné vyhovieť.

12. Uznesenie súdu prvej inštancie je vo výroku I. vecne správne, preto ho odvolací súd podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

13. Súd prvej inštancie pri posudzovaní naplnenia procesných podmienok a predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia správne aplikoval ust. § 324 a § 325 ods. 1 a ods. 2 CSP, správne ich interpretoval a vyvodil správne skutkové aj právne závery, pričom svoje rozhodnutie aj náležitým spôsobom odôvodnil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje so správnymi dôvodmi napadnutého uznesenia, na ktoré v súlade s ust. § 378 ods. 2 CSP poukazuje.

14. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že v danom prípade boli splnené všetky zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, lebo navrhovateľa osvedčili vlastnícke právo k predmetu výkonu záložného práva, a osvedčili aj dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

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

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

17. Podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

18. V prejednávanej veci návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol podaný pred začatím konania vo veci samej, preto sa aj strany sporu označujú ako navrhovateľ a odporca.

19. V zmysle citovaných zákonných ustanovení predpokladom nariadenia neodkladných opatrení je: 1. osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, 2. osvedčenie potreby neodkladnej úpravy pomerov strán sporu alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená (osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy), 3. preukázanie vzťahu navrhovaného neodkladného opatrenia k predmetu konania vo veci samej (splnenie tejto podmienky sa vyžaduje iba u neodkladných opatrení nariadených počas konania - poznámka odvolacieho súdu).

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

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

22. Z povahy veci vyplýva, že splnenie zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia súd skúma predovšetkým z obsahu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom navrhovateľ je povinný uviesť rozhodujúce skutočnosti, odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán a opísať skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

23. Zjavne neodôvodnenému alebo neexistujúcemu nároku nemožno poskytnúť ochranu prostredníctvom neodkladného opatrenia. Bez osvedčenia dôvodnosti chráneného nároku neprichádza nariadenie neodkladného opatrenia do úvahy. Súd je vždy povinný skúmať pravdepodobnosť chráneného nároku ad hoc a podľa aktuálneho stavu konania (Civilný sporový poriadok, Komentár, Doc. JUDr. Marek Števček, PhD. a kolektív, C.H.Beck, 2016, str. 1106). Navrhovateľ preto musí v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia opísať skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

24. Zákonná požiadavka hodnoverného osvedčenia dôvodnosti a trvania chráneného nároku oproti potrebe (len) osvedčenia ostatných právne významných skutočností vychádza tiež z predpokladu, že dôvodnosť nároku vo veci samej je navrhovateľ spôsobilý osvedčiť jednoduchšie a hodnovernejšie ako potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo ohrozenie exekúcie. Z toho je možné vyvodiť, že súd nemôže nariadiť neodkladné opatrenie, ak sa mu na základe predbežného právneho posúdenia nárok vo veci samej javí ako nedôvodný. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku predpokladá jasné, určité a zrozumiteľné skutkové tvrdenia navrhovateľa, predloženie dostupných listinných dôkazov a elementárnu právu argumentáciu, z ktorých možno vyvodiť záver o vysokej pravdepodobnosti, že chránený nárok je dôvodný a trvá. Hodnoverné osvedčenie nároku vo veci samej musí na strane súdu viesť k záveru, že miera pravdepodobnosti vyhovenia žalobe je v danom štádiu konania vyššia, než pravdepodobnosť jej zamietnutia (Civilný sporový poriadok, Komentár, Doc. JUDr. Marek Števček, PhD. a kolektív, C.H.Beck, 2016, strana 1108).

25. Ako vyplýva z vyššie uvedeného, povinnosťou súdu je posudzovať splnenie podmienky osvedčenia hodnovernosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana z toho hľadiska, aká je miera pravdepodobnosti vyhovenia žalobe vo veci samej, a teda, či miera pravdepodobnosti vyhovenia žalobe v danom štádiu konania je vyššia, než pravdepodobnosť jej zamietnutia. Zároveň musí byť osvedčená potreba neodkladnej úpravy pomerov strán sporu.

26. Pred rozhodnutím o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd dokazovanie nevykonáva, preto môže vychádzať iba z opisu skutočností uvedených v návrhu a z doposiaľ predložených listinných dôkazov. Súd musí vychádzať z predložených dôkazov, ktoré posúdi jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti.

27. Súd prvej inštancie špecifikoval podmienky, ktoré musia byť splnené, aby mohlo byť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovené, a ich splnenie v danom prípade dôsledne skúmal jednotlivo ako aj v ich súvislostiach, riadiac sa právnym názorom odvolacieho súdu vysloveným v zrušujúcom uznesení sp. zn. 6Co/181/2024 zo dňa 17.12.2024.

28. Ako vyplýva z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, navrhovateľa vyvodili z tej skutočnosti, že v čase kedy došlo k uzatvoreniu zmluvy o zriadení záložného práva dňa 24.07.2008, záložca (AMRUC spol. s r.o.) nebol vlastníkom spornej nehnuteľnosti v celom rozsahu, pričom poukázali na rozhodnutia súdov, ktorými bolo určené vlastnícke právo v prospech ich právnej predchodkyne v pomere 1/2 k celku.

29. Súd prvej inštancie sa v odôvodnení napadnutého rozhodnutia vysporiadal so všetkými skutočnosťami, ktoré podľa navrhovateľov sú dôvodom pre nariadenie neodkladného opatrenia a ktoré osvedčujú dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia.

30. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že navrhovatelia v tomto štádiu konania (resp. v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia) osvedčili dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana z dôvodov, ako ich rozviedol súd prvej inštancie v bode 48-50 napadnutého uznesenia.

31. Nad rámec týchto dôvodov odvolací súd k odvolacím námietkam odporcu uvádza nasledovné:

32. Pokiaľ odporca poukázal na to, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s jeho argumentáciou, spočívajúcou v skutkových okolnostiach prípadu, a to, že v čase vzniku záložného práva neboli žiadne pochybnosti o vlastníckom práve záložcu a teda dobromyseľnosti záložného veriteľa pri uzatváraní zmluvy o zriadení záložného práva, odvolací súd uvádza, že v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia súd dokazovanie nevykonáva, ale vychádzajúc z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia posudzuje, či navrhovateľom tvrdené skutočnosti dostatočným spôsobom osvedčili dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

33. Pokiaľ odvolateľ argumentoval tým, že súd viackrát konštatoval neplatné zriadenie záložného práva, pričom poukázal na body 41. a 50. odôvodnenia napadnutého uznesenia, odvolací súd uvádza, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je potrebné vykladať v celkovom kontexte a nie na základe jednotlivých viet, tak, ako to prezentuje odvolateľ.

34. Vychádzajúc z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia súd prvej inštancie dospel k záveru, že navrhovatelia dostatočným spôsobom spochybnili záložné právo odporcu, čím pre potreby nariadenia neodkladného opatrenia mal za osvedčené splnenie prvého predpokladu pre jeho nariadenie.

35. Odvolací súd dopĺňa, že aj napriek tomu, že zo strany navrhovateľov boli predložené viaceré rozhodnutia svedčiace o určení vlastníckeho práva v prospech ich právnej predchodkyne v pomere 1/2 k celku, otázka platnosti zmluvy o zriadení záložného práva a teda určenie ne/existencie záložného práva bude posúdená až v samostatnom konaní o určení neexistencie záložného práva, za predpokladu, že zo strany navrhovateľov dôjde k splneniu povinnosti uloženej im súdom v napadnutom uznesení vo výroku III..

36. Pre posúdenie otázky, či zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 24.07.2008 došlo platne k zriadeniu záložného práva na nehnuteľnosť, a teda posúdenie otázky ne/existencie záložného práva je potrebné vykonať dokazovanie v rozsahu širšom, než len pripojenými súdnymi rozhodnutiami, z dôvodu ktorého bola navrhovateľom uložená povinnosť podať žalobu vo veci samej.

37.1 Odvolaciemu súdu je známe rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo/95/2019 zo dňa 29.01.2020, na ktoré poukázal odvolateľ, ktoré sa zaoberalo ochranou dobrej viery nadobúdateľa vecného práva, ktorá môže vylúčiť ochranu vlastníckeho práva nedbalého či ľahkomyseľného vlastníka pri rešpektovaní princípu proporcionality a nespochybňuje jeho závery.

37.2 Poukazuje však na to, že donedávna existovali dve skupiny rozhodnutí, posudzujúce otázku nadobudnutia vlastníckeho práva na základe dobrej viery nadobúdateľa, keď do prvej skupiny bolo možné zaradiť rozhodnutia zotrvávajúce na zásade „nemo plus iuris“ a do druhej skupiny rozhodnutia, ktoré túto zásadu umožňovali prelomiť, keď v nich boli okrem iného reflektované závery vyslovené v nálezoch ústavného súdu (sp. zn. I. ÚS 549/2015, I. ÚS 151/2016 a I. ÚS 460/2017), ktoré pripúšťali nadobudnutie vlastníckeho práva (len) na základe dobrej viery nadobúdateľa nehnuteľností. Uvedené rozhodnutia možno analogicky aplikovať aj v prípade riešenia otázky nadobudnutia vecného práva.

37.3 Do prvej skupiny rozhodnutí zotrvávajúcich na zásade nemo plus iuris patrili napríklad rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 1Cdo/146/2012, 2MCdo/20/2011, 3Cdo/144/2010, 3Cdo/223/2016, 5MCdo/12/2011 a 7Cdo/139/2019, ktoré okrem iného, uvádzali, že „ak je prvotná kúpna zmluva neplatná, nestal sa prvý kupujúci (v preskúmvanej veci je ním žalovaný 1/) vlastníkom nehnuteľnosti a v prípade jej ďalšieho prevodu nesvedčí v prospech ďalších nadobúdateľov (vrátane žalovaných 3/ a 4/) vlastnícke právo, ktoré by malo byť odvodené od vlastníckeho práva prvého kupujúceho. Na základe absolútne

neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva; nemožno preto ani uvažovať o ochrane vlastníckeho práva, hoc i dobromyseľného nadobúdateľa.

37.4 Do druhej skupiny rozhodnutí, ktoré pripúšťali prelomenie zásady nemo plus iuris, resp. priamo konštatovali možnosť nadobudnutia vlastníckeho práva (resp. iného vecného práva) s odkazom na dobrú vieru jeho nadobúdateľa, bolo možné zaradiť rozhodnutia najvyššieho súdu sp.zn. 1Cdo/160/2018, 2Cdo/231/2017, 4Cdo/102/2017, 4Cdo/95/2019, 4Cdo/142/2019, 4Cdo/28/2020, 6Cdo/71/2011 a 6Cdo/792/2015.

38. Nakoľko rozhodovacia prax vyšších súdnych autorít je v tomto smere bohatá, bude úlohou súdu prvej inštancie v samostatnom konaní o určenie neexistencie záložného práva vysporiadať sa s otázkou, či môže súd rozsudkom určiť, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom len z dôvodu, že v spore nie je preukázaný žiaden zo zákonom taxatívne vymenovaných dôvodov zániku záložného práva (§ 151md Občianskeho zákonníka), alebo nie je preukázané, že záložné právo platne vzniklo, vychádzajúc z už ustálenej a zjednotenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, a to prostredníctvom uznesenia veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia sp. zn. 1VObdo/2/2020 z 27. apríla 2021.

39. Napokon aj na pôde ústavného súdu je aplikácia zásady nemo plus iuris ustálená. Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení z 21. augusta 2024 č. k. I. ÚS 454/2024-23 konštatoval, že na úrovni ústavnej praxe došlo v ostatnom období k ustáleniu na právnom názore o potrebe uprednostnenia ochrany pôvodného vlastníka s výnimkou tých prípadov, kde zákon výslovne vytvára právny rámec pre možnosť nadobudnutia vlastníctva od nevlastníka. Ústavný súd sa v otázke riešenia konfliktu princípu nemo plus iuris s princípom ochrany dobromyseľného nadobúdateľa prikláňa k uprednostneniu zákonom predpokladaných spôsobov nadobudnutia vlastníckeho práva, pričom uprednostnenie práv nadobudnutých v dobrej viere úplne nezatraca, ale vzhľadom na zásadu právnej istoty aplikáciu tohto princípu pripúšťa iba vo veľmi obmedzenej miere (IV. ÚS 468/2023).

40. Pokiaľ odvolateľ poukázal na možnosť navrhovateľov domáhať sa svojich práv až v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby, teda po realizácii výkonu záložného práva, ktorému sa v tomto konaní snažia zabrániť, odvolací súd uvádza, že samotná existencia záložného práva, ktorá je spochybňovaná v rámci konania vo veci samej nie je dôvodom pre vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (tak ako to vyplýva zo súdnych rozhodnutí prezentovaných odvolateľom, ktorých závery odvolací súd nespochybňuje), avšak vždy je potrebné vychádzať z okolností konkrétneho prípadu tak, aby bola stranám sporu zaručená spravodlivá ochrana ich práv.

41. Dobrovoľná dražba bez ohľadu na to, či ňou dochádza k realizácii záložného práva, zabezpečujúceho štandardné alebo spotrebiteľské záväzkové vzťahy a bez rozlíšenia, či je predmetom dražby nehnuteľnosť zabezpečujúca bytovú potrebu dlžníka/záložcu alebo iná vec, je upravená samostatným zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, postup podľa ktorého pri výkone záložného práva Občiansky zákonník výslovne umožňuje v ust. § 151 j/. Táto zákonná úprava, pri ktorej je potrebné vyjsť z prezumpcie ústavnosti, predstavuje medze ústavných práv (vlastníť majetok a na rešpektovanie obydlia), predpokladané čl. 13 Ústavy SR, v intenciách ktorých zásah do práv a oprávnených záujmov napriek tomu, že sa navonok javí byť v rozpore s ústavným textom, v konečnom dôsledku protiústavný nie je.

42. Dobrovoľná dražba má oporu v zákonnej úprave, teda ju možno považovať za primerané a legitímne opatrenie. Už samotné uzavretie zmluvy o zriadení záložného práva prináša so sebou možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na to sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dal súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom (zákon o dobrovoľných dražbách) a právna úprava ukladá povinnosť strpieť výkon dobrovoľnej dražby nielen s takým záložným právom, ktoré vzniklo na základe zmluvy, ale aj s takým, ktoré vzniklo zo zákona (viď uznesenie Ústavného súdu SR z 24.09.2014 sp. zn. PL.ÚS 23/2014).

43. Vždy je však potrebné mať na zreteli, čo predchádza realizácii záložného práva a aká je argumentácia prednesená v spore, teda je potrebné vychádzať z individuálnych osobitností konkrétneho prípadu.

44. V tomto konaní o nariadenie neodkladného opatrenia sa navrhovatelia domáhajú uloženia povinnosti odporcovi (právnemu nástupcovi pôvodného záložného veriteľa) zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX k.ú. I. parc. č. 973/4 v pomere 1/2 z dôvodu, že nebolo platne zriadené záložné právo zo strany záložcu (AMRUC spol. s r.o.) v prospech záložného veriteľa (OTP Banka Slovensko, a.s.). Navrhovatelia dôvodili, že záložca v čase uzavretia zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti dňa 24.07.2008 nebol vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá bola uvedená ako záloh, pričom poukázali na právoplatné rozhodnutia súdov.

45. Individuálne okolnosti, z dôvodu ktorých je vhodné poskytnúť navrhovateľom ochranu už v štádiu neodkladného opatrenia v spojení s nasledujúcim konaním vo veci samej pred ochranou v rámci konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby, odvolací súd videl v tom, že právnej predchodkyňi navrhovateľov bolo rozhodnutím Pozemkového úradu Michalovce zo dňa 19.01.1993 č. 893/93 o.i. priznané vlastnícke právo k parc. KN-C 973/1 o výmere 19490 m², z ktorej bola vytvorená aj sporná parcela 973/4 s cieľom zmierniť následky majetkových krív, ku ktorým došlo voči jej právnemu predchodcovi – otcovi F. N. a to konfiškovaním podľa nariadenia SNR 104/1945 Zb.. Priznanie vlastníckeho práva v reštitučnom konaní malo za cieľ obnoviť im ich pôvodné vlastnícke vzťahy. Povinná osoba – obec Kaluža postupovala v rozpore s § 5 ods. 3 zák. č. 229/1991 Zb. keď uvedenú nehnuteľnosť odpredala kúpnu zmluvou zo dňa 12.07.2000 Cestným stavbám a.s. Košice, a tie následne v roku 2003 záložcovi.

46. Navrhovatelia preukázali predloženými rozsudkami, že už právny zástupca právnej predchodkyne navrhovateľov F. D. I. listom z 21.10.1997 vyzval obec I. na usporiadanie vzťahov pri užívaní nehnuteľností a zároveň oznámil, že na základe reštitúcie boli parc. mpč. 6 k.ú. L. a mpč. XXX k.ú. I. prinavrátené do vlastníctva oprávneným osobám J. B. a spol. a to na základe rozhodnutia Pozemkového úradu v Michalovciach č. 893/93 z 19.01.1993. K. I. listom z 03.11.1997 ako odpoveď oznámila, že plocha na ktorej sa nachádza predmetné rekreačné zariadenie je síce na LV K. I., avšak je potrebné jednať s vlastníkom zariadenia Cestné stavby a.s. Košice. Z uvedeného je zrejmé, že K. I. už minimálne 03.11.1997 mala vedomosť o tom, že predmetné nehnuteľnosti boli predmetom reštitúcie a boli prinavrátené osobám – právnej predchodkyňi navrhovateľov. Aj napriek tejto vedomosti, K. I. dala geometrickým plánom č. 54/2002 odčleniť z parc. č. 973/1 (v reštitúcii prinavrátená žalobcom) novovzniknutú parcelu č. 973/4 o výmere 1.789 m² a túto odpredala kúpnu zmluvou č. 14/2000 z 01.06.2000 kupujúcemu Cestné stavby a.s. Košice, pričom postupovala v rozpore s § 5 ods. 3 zák. č. 229/1991 Zb. ako aj § 39 OZ, preto treba považovať túto kúpnu zmluvu za absolútne neplatnú (viď bod 42 rozsudku NS SR sp. zn. 8Cdo/144/2020 zo dňa 30.05.2022).

47. Právna predchodkyňa navrhovateľov sa svojich práv domáhala následne v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Michalovce sp. zn. 20C/198/2007. Právoplatne priznané vlastnícke právo v podiele 1/2 bolo právnej predchodkyňi navrhovateľov dňa 31.07.2019 rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 1Co/274/2018 zo dňa 31.07.2019 v spojení s rozsudkom NS SR sp. zn. 8Cdo/144/2020 zo dňa 30.05.2022.

48. Z vyššie popísanej chronológie vyplýva, že cesta právnej predchodkyne navrhovateľov k priznaniu vlastníckeho práva, bola napriek úspešnému reštitučnému konaniu, neprimerane zdĺhavá (od 1993 do 2022).

49. V priebehu tohto obdobia došlo zo strany záložcu (AMRUC spol. s r.o.) dňa 24.07.2008 k zriadeniu záložného práva k celej spornej nehnuteľnosti, teda aj na podiel právnej predchodkyne navrhovateľov. Záložný veriteľ (odporca) výzvou zo dňa 07.08.2024 oznámil navrhovateľom, že pristúpil k výkonu záložného práva vo vzťahu k spornej nehnuteľnosti.

50. Súdna prax akceptuje žalobný návrh o určenie neexistencie záložného práva a považuje ho za vhodný procesný prostriedok ochrany práva.

51. Určovací žalobu sa sleduje ochrana ohrozeného, nie však porušeného práva, t.j. určovací žaloba je dôvodná, ak ešte nedošlo k výkonu záložného práva. Doktrína preventívneho charakteru určovacej žaloby vychádza z toho, že žalobca má naliehavý právny záujem vtedy, ak k porušeniu jeho práva zatiaľ nedošlo, avšak jeho právo je neisté alebo ohrozené. Stav tejto neistoty alebo ohrozenia možno preventívne odstrániť tým, že bude existovať rozhodnutie súdu o (ne)existencii predmetného práva. Preto je možné úspešne sa domáhať určenia, že záložné právo k zálohu neexistuje a na základe

takéhoto rozhodnutia súdu je potom možné dosiahnuť výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností, a to aj proti vôli záložného veriteľa.

52. V prípade, ak by súd až v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby mal predbežne posudzovať ne/ platnosť záložnej zmluvy resp. ne/existenciu záložného práva, v prípade úspechu žalobcov v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby by takéto rozhodnutie nemohlo byť podkladom pre výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností, čo je vlastne podstatou sporu, dosiahnuť výmaz záložného práva záložného veriteľa vo vzťahu k podielu na nehnuteľnosti patriacej navrhovateľom.

53. Nakoľko v konaní bolo preukázané, že záložný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva a to listom zo dňa 07.08.2024 adresovaným navrhovateľom, bola osvedčená aj potreba neodkladnej úpravy pomerov strán sporu, teda osvedčené nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

54. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov sú odvolacie námietky odporcu nedôvodné a nespôsobilé privodiť zmenu napadnutého uznesenia. Odvolací súd preto napadnuté uznesenie vo výroku I. ako vecne správne v zmysle § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

55. Vzhľadom na skutočnosť, že na uvedené neodkladné opatrenie bude nadväzovať žaloba vo veci samej, rozhodne súd o trovách tohto neodkladného opatrenia až v rozhodnutí, ktorým sa bude konanie končiť, vrátane trov tohto odvolacieho konania. V prípade, ak zo strany navrhovateľov nedôjde k splneniu povinnosti uloženej im súdom vo výroku III., teda ak žaloba nebude podaná v lehote, súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, a rozhodne o trovách konania o neodkladnom opatrení (§ 336 ods. 3 CSP).

56. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

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 (§ 427 ods. 1,2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).