

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 40C/60/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1420204211
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 12. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Kubiš
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2020:1420204211.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava IV v právnej veci žalobcu: Ing. P. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. 6, XXX XX T., zastúpený Mgr. Miroslavom Staníkom, advokátom so sídlom Štefánikova 14, 811 05 Bratislava, proti žalovaným: 1/ Všeobecná úverová banka, a.s.; skrátený názov: VÚB, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, 2/ HeyPay s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44 842 414, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Žalovaný 1/ je p o v i n n ý zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o financovaní bývania reg. č.: 001/133532/09-001/000 uzatvorenej medzi žalovaným 1/ a Mgr. P. J., narodeným dňa XX.XX.XXXX, ktoré je zapísané na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom E., katastrálny odbor, pre k. ú. T., obec T., okres E., pod V-1427/09, právoplatné 24.04.2009, 103/09, 124/09, 132/12.

II. Žalovaní 1/ a 2/ sú p o v i n n í zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, vedených Okresným úradom E., katastrálny odbor, pre k. ú. T., obec T., okres E.:

- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X - orná pôda s výmerou 1.325 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda s výmerou 1.394 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X38 - zastavané plochy a nádvorcia s výmerou 414 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvorcia s výmerou 122 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 1.499 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 420 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 16 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 36 m²;
- stavba súp. č. 393 - rodinný dom, postavená na parc. č. XXXX/X38.

III. Žalovaní 1/ a 2/ sú p o v i n n í zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby, ktorá sa má uskutočniť dňa 08.12.2020 o 10:00 hod., na základe Oznámenia o dobrovoľnej dražbe, č. DD HP054/20 zo dňa 04.11.2020 dražobníka - žalovaného 2/, ktorej predmetom je súbor vecí - nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, vedené Okresným úradom E., katastrálny odbor, pre k. ú. T., obec T., okres E.:

- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X - orná pôda s výmerou 1.325 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda s výmerou 1.394 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X38 - zastavané plochy a nádvorcia s výmerou 414 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvorcia s výmerou 122 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 1.499 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 420 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 16 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 36 m²;
- stavba súp. č. 393 - rodinný dom, postavená na parc. č. XXXX/X38.

IV. Súd u k l a d á žalobcovi, aby v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia podal na súd proti žalovanému 1/ žalobu o určenie, že záložné právo zriadené na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o financovaní bývania reg. č.: 001/133532/09-001/000 uzatvorenej medzi žalovaným 1/ a Mgr. Karolom Schlosserom, narodeným dňa 15.09.1969, ktoré je zapísané na LV č. XXXX, vedenom Okresným

úradom E., katastrálny odbor, pre k. ú. T., obec T., okres E., pod V-1427/09, právoplatné 24.04.2009, 103/09, 124/09, 132/12, neexistuje.

V. Žalobca má voči žalovaným 1/ a 2/, ako spoločne a nerozdielne povinným na plnenie, nárok na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia doručeným súdu dňa 23.11.2020 domáhal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by:

a) žalovanému 1/ uložil zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky zo Zmluvy o financovaní bývania reg. č.: 001/133532/09-001/000 uzatvorenej medzi žalovaným 1/ a Mgr. P. J., narodeným dňa XX.XX.XXXX, do právoplatného skončenia vo veci samej;

b) žalovaným 1/ a 2/ uložil zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, vedených Okresným úradom E., katastrálny odbor, pre k. ú. T., obec T., okres E.:

- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X - orná pôda s výmerou 1.325 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda s výmerou 1.394 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X38 - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 414 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 122 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 1.499 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 420 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 16 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 36 m²;
- stavba súp. č. N. - rodinný dom, postavená na parc. č. XXXX/X98;

c) žalovaným 1/ a 2/ uložil zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby, ktorá sa má uskutočniť dňa 08.12.2020 o 10:00 hod., na základe Oznámenia o dobrovoľnej dražbe, č. DD HP054/20 zo dňa 04.11.2020 dražobníka - žalovaného 2/, ktorej predmetom je súbor vecí - nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, vedené Okresným úradom E., katastrálny odbor, pre k. ú. T., obec T., okres E.:

- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X - orná pôda s výmerou 1.325 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda s výmerou 1.394 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X38 - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 414 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 122 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 1.499 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 420 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 16 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 36 m²;
- stavba súp. č. N. - rodinný dom, postavená na parc. č. XXXX/X98.

2. Na odôvodnenie návrhu uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, vedených Okresným úradom E., katastrálny odbor, pre k. ú. T., obec T., okres E.:

- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X - orná pôda s výmerou 1.325 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda s výmerou 1.394 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X38 - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 414 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 1.499 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 420 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 16 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 36 m²;
- stavba súp. č. N. - rodinný dom, postavená na parc. č. XXXX/X98 (ďalej len „Založené nehnuteľnosti“).

Zároveň je vlastníkom pozemku zapísaného na LV č. XXXX, vedeného Okresným úradom E., katastrálny odbor, pre k. ú. T., obec T., okres E. ako pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 122 m² (ďalej len „Nezaložená nehnuteľnosť“). Žalovaný 1/ ako veriteľ uzatvoril s Mgr. P. J., nar. XX.XX.XXXX (ďalej len „Dlžník“) ako dlžníkom Zmluvu o financovaní bývania reg. č.: 001/133532/09-001/000 (ďalej len „Úverová zmluva“), predmetom ktorej malo byť poskytnutie úveru do výšky 945.000,- eur za účelom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV XXXX vedeným Správou katastra E., pre k. ú. T., obec: T., okres: E.:

- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X - orná pôda s výmerou 3.296 m²;
- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda s výmerou 1.394 m²;

- pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X38 - orná pôda s výmerou 414 m²;

- stavba súp. č. N. - rodinný dom, postavená na parc. XXXX/X38 (ďalej spolu len „Pôvodné založené nehnuteľnosti“). Zmluvné strany si v Úverovej zmluve dohodli, že Záložný dlžník bude poskytnutý úver splácať formou anuitných splátok, ktoré mal v zmysle čl. 8 bod 8.1 stanoviť žalovaný 1/. Zároveň podľa bodu 11. Úverovej zmluvy mali byť Pôvodne založené nehnuteľnosti predmetom zabezpečenia poskytovaného úveru a malo byť k nim zriadené záložné právo na zabezpečenie pohľadávok z Úverovej zmluvy. Žalovaný 1/ ako záložný veriteľ uzatvoril s pôvodným vlastníkom Pôvodne založených nehnuteľností ako záložcom Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/133532/09-001/000 (ďalej len „Záložná zmluva“), ktorej predmetom je zriadenie záložného práva na Pôvodne založených nehnuteľnostiach na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z Úverovej zmluvy (ďalej len „Záložné právo“). Záložné právo zo Záložnej zmluvy na Pôvodných nehnuteľnostiach bolo v katastri nehnuteľností zapísané dňa 24.04.2009 na základe rozhodnutia č. V-1427/09. Vlastnícke právo k pôvodne založeným nehnuteľnostiam následne na základe kúpnej zmluvy nadobudol Dlžník (ďalej len „Kúpna zmluva“). Žalobca ako obdarovaný na základe darovacej zmluvy uzatvorenej s Dlžníkom ako darcom nadobudol dňa 01.10.2010 vlastnícke právo k Pôvodne založeným nehnuteľnostiam, ku ktorému bol povolený vklad pod č. V 3515/10 (ďalej len „Darovacia zmluva“). Prevedením Geometrického plánu č. 28/2011, vyhotoveným E. P., úradne overeným Správou katastra E., dňa 02.05.2011 (ďalej len „Geometrický plán“) došlo k rozdeleniu parcely č. XXXX/X na parcely č. XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, ktoré sú v katastri nehnuteľností evidované ako Založené nehnuteľnosti. Vlastnícke právo k Nezaloženej nehnuteľnosť nadobudol žalobca dňa 19.04.2012 na základe kúpnej zmluvy od tretej osoby. Dňa 29.03.2012 bol zo strany žalovaného 1/ Dlžníkovi doručený list „Výzva na predčasné splatenie zostatku úveru“ zo dňa 27.03.2012 (ďalej len „Výzva na predčasné splatenie“), ktorým žalovaný 1/ vyzval Dlžníka na splatenie celého úveru s príslušenstvom, poskytnutého na základe Úverovej zmluvy do desiatich dní od doručenia listu, a teda do 08.04.2012. Dňa 25.06.2020 bol žalobcovi doručený list žalovaného 2/, ktorým mu žalovaný 2/ oznámil, že na základe poverenia žalovaného 1/ začína výkon záložného práva, ktorým je zabezpečená pohľadávka z Úverovej zmluvy, a to na súbor nehnuteľností: Založené nehnuteľnosti a Nezaloženú nehnuteľnosť (ďalej len „Oznámenie o začatí výkonu Záložného práva“). Dňa 25.06.2020 bol žalobcovi zároveň žalovaným 2/ doručený list (ďalej len „Prvá výzva“), ktorým ho žalovaný 2/ vyzval ako vlastníka predmetu dražby, aby dňa 21.07.2020 o 11.00 hod. umožnil Ing. I. G., súdnemu znalcovi, vykonanie ohodnotenia Založených nehnuteľností a Nezaloženej nehnuteľnosti a k tomu účelu pripravil doklady týkajúce sa týchto nehnuteľností. V reakcii na Prvú výzvu žalobca žalovaného 2/ listom zo dňa 14.07.2020 požiadal, aby bola obhliadka nehnuteľností odložená na druhú polovicu septembra, nakoľko nebolo v jeho možnostiach zabezpečiť do uvedeného dátumu požadované dokumenty. Listom zo dňa 23.07.2020 (ďalej len „Druhá výzva“) žalovaný 2/ vyzval žalobcu ako vlastníka predmetu dražby, aby dňa 24.08.2020 o 11.00 hod. umožnil Ing. I. G., súdnemu znalcovi, vykonanie ohodnotenia Založených nehnuteľností a Nezaloženej nehnuteľnosti a k tomu účelu pripravil totožné doklady týkajúce sa týchto nehnuteľností. V reakcii na Druhú výzvu žalobca žalovaného 2/ listom zo dňa 14.08.2020 opätovne požiadal, aby bola obhliadka nehnuteľností odložená na termín po dátume 20.09.2020, nakoľko naďalej nebolo v jeho možnostiach zabezpečiť do uvedeného dátumu požadované dokumenty. Listom zo dňa 03.11.2020 sa žalobca u žalovaného 2/ informoval na priebeh konania s tým, že od žalovaného 2/ po zaslaní listu zo dňa 14.08.2020 nedostal žiadnu odpoveď. Žalovaný 2/ odpovedal listom zo dňa 09.11.2020, ktorý bol žalobcovi doručený v ten istý deň, že postupuje v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách a že keďže žalobca nesprístupnil predmet obhliadky, bude predmet dražby ohodnotený znalcom Ing. I. G. z dostupných údajov žalovaného 2/. Zároveň podľa obsahu listu si mal žalobca prevziať Sprievodný list k znaleckému posudku dňa 06.10.2020, k čomu však v skutočnosti nikdy nedošlo. Dňa 09.11.2020 bol zároveň žalobcovi doručený list „Oznámenie o dobrovoľnej dražbe DD HP054/20“ zo dňa 04.11.2020 (ďalej len „Oznámenie o dražbe“), na základe, ktorého sa má uskutočniť dobrovoľná dražba súboru vecí, a teda Založených nehnuteľností aj Nezaloženej nehnuteľnosti, vedenej žalovaným 2/ pod č. HP054/20 dňa 08.12.2020 (ďalej len „Dražba“). Na strane 3 Oznámenia o dražbe je odkaz na znalecký posudok č. 200/2020 Ing. I. G. zo dňa 07.09.2020 (ďalej len „Znalecký posudok“), ktorý nebol žalobcovi nikdy doručený. Na základe tohto posudku bola stanovená hodnota nehnuteľností vrátane Nezaloženej nehnuteľnosti v cene 670.000,- eur. Na základe znaleckého posudku č. 12/2009 vyhotoveného Ing. W. D. zo dňa 23.02.2009 za účelom podania žiadosti o úver na kúpu nehnuteľnosti bola cena Nezaložených nehnuteľností (Pôvodne založených nehnuteľností) stanovená vo výške 1.380.000,- eur (ďalej len „Pôvodný znalecký posudok“). Poukázal na to, že uvedené ceny sú v hrubom nepomere, pričom pri objektívne stúpajúcej tendencii výšky cien nehnuteľností je cena na základe Znaleckého posudku nedoručeného žalobcovi polovičná, v porovnaní s cenou na základe znaleckého posudku v roku 2009, a to aj s tým, že v znaleckom posudku z roku 2009 nebola zahrnutá

Nezaložená nehnuteľnosť. Žalobca listom zo dňa 19.11.2020 zároveň vyzval žalovaného 1/ (ďalej len „Výzva žalovanej 1“), aby na základe skutočnosti, že: a) žalobcovi, ako vlastníkovi predmetu dražby, nikdy nebol doručený znalecký posudok na ohodnotenie predmetu dražby, a teda je mu odopreté právo sa k posudku vyjadriť; b) predmetom dražby má byť Nezaložená nehnuteľnosť, ktorá nikdy nebola predmetom žiadneho záložného práva, ani záložného práva vzniknutého na základe Záložnej zmluvy, bezodkladne adresovala žalovanému 2/ žiadosť v zmysle ust. § 19 ods. 1 písm. a) zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, na základe ktorej bude upustené od dobrovoľnej dražby vedenej žalovaným pod č. HP054/20.

3. Zhrnul, že nakoľko: a) dňa 08.12.2020 sa má uskutočniť Dražba navrhnutá žalovaným 1/ a realizovaná žalovaným 2/, pričom táto má byť realizovaná za účelom uskutočnenia výkonu záložného práva žalovaného 1/ vyplývajúceho zo Záložnej zmluvy; b) žalovaný 2/ ako dražobník hrubo porušil ust. § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko nezaslal žalobcovi ako záložcovi a vlastníkovi predmetu dražby Znalecký posudok, na ktorý sa odvoláva v Oznámení o dražbe. Žalobcovi boli takým konaním odopreté práva namietat' Znalecký posudok v zmysle ust. § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách. Hodnota predmetu dražby na základe Znaleckého posudku je objektívne podstatne nižšia, ako jeho hodnota stanovená Pôvodným znaleckým posudkom ku dňu 23.02.2019. Uskutočnenie dražby dňa 08.12.2020 by z toho dôvodu bolo v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách a táto dražba z toho dôvodu neplatná; c) predmetom Dražby má byť Nezaložená nehnuteľnosť, a teda nehnuteľnosť, ktorá nie je predmetom záložného práva na základe Záložnej zmluvy, ani žiadneho iného záložného práva v prospech žalovaného 1/, alebo tretej osoby, ako záložného veriteľa. Uskutočnením Dražby Nezaloženej nehnuteľnosti by došlo k hrubému a neprípustnému zásahu do práva žalobcu vlastníť majetok. Dražba, na základe ktorej by došlo k prechodu vlastníckych práv k Nezaloženej nehnuteľnosti by bola neplatná, pričom žalobcovi by vznikla na základe takej skutočnosti škoda; d) došlo k uplynutiu premlčacej doby na uplatnenie výkonu záložného práva žalovaného 1/. K splatnosti celého úveru s príslušenstvom poskytnutého žalovaným 1/ Dlužníkovi na základe Úverovej zmluvy došlo na základe Výzvy na predčasné splatenie žalovaného 1/ v súlade s bodom 1. písm. j) čl. IX Podmienok dňa 08.04.2012. V zmysle ust. § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s bodom 1 čl. VIII Záložnej zmluvy sa aktivovalo právo žalovaného 1/ na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu v momente, kedy žalovaný 1/ mal možnosť pristúpiť k jeho výkonu, t. z. po márnom uplynutí lehoty splatnosti zabezpečenej pohľadávky, a teda dňa 09.04.2012. Uvedené právo sa v zmysle ust. § 100 ods. 1 premlčí vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote, a teda najneskôr dňa 09.04.2015, v prípade ak je premlčaná aj samotná zabezpečovacia pohľadávka. Nakoľko však splatnosť celej pohľadávky z úveru vrátane príslušenstva nastala dňa 08.04.2012, pričom nedošlo k uznaniu tejto pohľadávky zo strany Dlužníka, k premlčaniu pohľadávky zabezpečenej Záložným právom došlo dňa 08.04.2015. Pokiaľ sa záložca úspešne dovolá premlčania záložného práva, záložný veriteľ nie je oprávnený výkon záložného práva realizovať. Poukázal na to, že v zmysle právnych predpisov platných a účinných aj s prihliadnutím na rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít (poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 167/2019) žalobca ako záložca má jedinou možnosť dovolať sa premlčania záložného práva výlučne v súdnom konaní a prostredníctvom iniciácie žaloby o zákaz výkonu záložného práva resp. žaloby o určenie neexistencie záložného práva. Pokiaľ by sa uskutočnila Dražba a žalobca sa najneskôr v okamihu príklepu licitátora premlčania záložného práva úspešne nedovolá, nemá už možnosť namietat' neplatnosť dražby z dôvodu premlčania práva na výkon záložného práva. Vzhľadom na objektívne predpokladanú dĺžku trvania takého súdneho sporu nie je teda v možnostiach žalobcu sa voči žalovanému 1/ úspešne dovolať premlčania Záložného práva ešte pred plánovaným uskutočnením Dražby. Uviedol, že navrhovaným neodkladným opatrením sa má poskytnúť ochrana a) žalobcovho práva vlastníť majetok - v súvislosti s hroziacim „vydražením“ Nezaloženej nehnuteľnosti; b) žalobcových práv ako záložcu vyplývajúcich zo zákona o dobrovoľných dražbách - v súvislosti s odopretím jeho práva oboznámiť sa so Znaleckým posudkom na stanovenie hodnoty predmetu Dražby a zároveň jeho práva namietat' cenu predmetu Dražby stanovenú Znaleckým posudkom; c) žalobcovho práva dovolať sa premlčania záložného práva do času výkonu tohto práva v súvislosti s premlčaným právom. Naliehavosť potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu je odvodená bezprostredne hroziacou ujmom na právach žalobcu. Ak sa totiž Dražba uskutoční v plánovanom termíne a dôjde k príklepu licitátora a teda následne k prechodu vlastníckeho práva Založených nehnuteľností, ako aj Nezaloženej nehnuteľností na tretiu osobu za vyššie uvedených skutočností, dôjde k porušeniu práva žalobcu vlastníť majetok, k porušeniu práva žalobcu oboznámiť sa so znaleckým posudkom na ohodnotenie predmetu dražby. Ak sa uskutoční akýkoľvek výkon Záložného práva do času, ako sa žalobca úspešne dovolá premlčania

Záložného práva, dôjde k strate možnosti žalobcu úspešne sa dovolať premlčania záložného práva a s ňou spojeného hrubého zásahu do vlastníckych práv žalobcu.

4. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

5. Podľa § 324 ods. 3 C.s.p. neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

7. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) C.s.p. neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

8. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p. neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

9. Podľa § 329 ods. 2 C.s.p. pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

10. Podľa § 336 ods. 1 C.s.p. ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

11. Podľa § 336 ods. 2 C.s.p. súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej.

12. Predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Nariadenie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva (nároku) a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe úpravy pomerov strán. Nárok sám teda nemusí byť preukázaný nepochybne, v dôsledku čoho sa ani nezisťujú všetky tie skutočnosti, ktoré musí súd zistiť pred vydaním rozhodnutia vo veci samej. Skutočnosti, z ktorých sa vyvodzuje dôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemusia byť preukázané nad všetku pochybnosť, ale je postačujúce, pokiaľ sú tieto skutočnosti aspoň osvedčené. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Neodkladným opatrením sa neprejudikuje konečný výsledok sporu. Ide o inštitút, pri ktorom prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. Osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti), pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Pri nariadení neodkladného opatrenia teda súd poskytne oprávnenému účastníkovi neodkladnú ochranu, prípadne zabraňuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutkový stav veci nie je ešte náležite zistený, a teda že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť nie sú celkom nepochybné. Bezodkladnou úpravou urobenou vo forme neodkladného opatrenia sa preto neprejudikujú práva a povinnosti strán ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Znamená to, že obsahom bezodkladnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný a môže rozhodnúť inak.

13. Po preskúmaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a ostatného obsahu spisu dospel súd k záveru, že v predmetnej veci boli splnené predpoklady pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia. Žalobca osvedčil, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, vedených Okresným úradom E., katastrálny odbor, pre k. ú. T., obec T., okres E.: pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X - orná pôda s výmerou 1.325 m², pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda s výmerou 1.394 m², pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X38 - zastavané plochy a nádvorcia s výmerou 414 m², pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 1.499 m², pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 420 m², pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 16 m², pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - orná pôda s výmerou 36 m², stavba súp. č.

N. - rodinný dom, postavená na parc. č. XXXX/X38 („Založené nehnuteľnosti“). Zároveň je vlastníkom pozemku zapísaného na LV č. XXXX, vedeného Okresným úradom E., katastrálny odbor, pre k. ú. T., obec T., okres E. ako pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoría s výmerou 122 m² („Nezaložená nehnuteľnosť“). Žalobca ďalej osvedčil, že žalovaný 1/ ako veriteľ uzatvoril s Mgr. P. J., nar. XX.XX.XXXX ako dlžníkom Zmluvu o financovaní bývania reg. č.: 001/133532/09-001/000 (č.l. 22-28 spisu), predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru do výšky 945.000,- eur za účelom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV XXXX vedeným Správou katastra E., pre k. ú. T., obec: T., okres: E.: pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X - orná pôda s výmerou 3.296 m², pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda s výmerou 1.394 m², pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/X38 - orná pôda s výmerou 414 m², stavba súp. č. N. - rodinný dom, postavená na parc. XXXX/X38 („Pôvodné založené nehnuteľnosti“). Žalobca tiež osvedčil, že žalovaný 1/ ako záložný veriteľ uzatvoril s pôvodným vlastníkom Pôvodne založených nehnuteľností ako záložcom Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/133532/09-001/000 (č.l. 15-18 spisu), ktorej predmetom bolo zriadenie záložného práva na Pôvodne založených nehnuteľnostiach na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z Úverovej zmluvy. Vlastnícke právo k Pôvodne založeným nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.04.2009 (č.l. 108-115 spisu) nadobudol Dlžník. Následne žalobca ako obdarovaný na základe darovacej zmluvy zo dňa 16.09.2010 (č.l. 131-132 spisu) uzatvorenej s Dlžníkom ako darcom nadobudol vlastnícke právo k Pôvodne založeným nehnuteľnostiam. Na základe Geometrického plánu č. 28/2011, vyhotoveným E. P., úradne overeným Správou katastra E., dňa 02.05.2011 (č.l. 128-130 spisu) došlo k rozdeleniu parcely č. XXXX/X na parcely č. XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX. Vlastnícke právo k Nezaloženej nehnuteľnosti nadobudol žalobca dňa 19.04.2012 na základe kúpnej zmluvy (ako to vyplýva z výpisu z LV č. XXXX). Žalobca ďalej osvedčil, že listom „Výzva na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom“ zo dňa 27.03.2012 (č.l. 19-20 spisu) žalovaný 1/ vyzval Dlžníka na splatenie celého úveru s príslušenstvom poskytnutého na základe Úverovej zmluvy do desiatich dní od doručenia listu. Listom zo dňa 23.06.2020 (č.l. 118-119 spisu) žalovaný 2/ na základe poverenia žalovaného 1/ oznámil žalobcovi, že žalovaný 1/ začína výkon záložného práva, ktorým je zabezpečená pohľadávka z Úverovej zmluvy, a to na súbor nehnuteľností: Založené nehnuteľnosti a Nezaloženú nehnuteľnosť. Listom zo dňa 23.06.2020 (č.l. 107 spisu) žalovaný 2/ na základe návrhu žalovaného 1/ na vykonanie dobrovoľnej dražby vyzval žalobcu, aby dňa 21.07.2020 o 11.00 hod. umožnil Ing. I. G., súdneho znalca, vykonanie ohodnotenia Založených nehnuteľností a Nezaloženej nehnuteľnosti a k tomu účelu pripravil doklady týkajúce sa týchto nehnuteľností. V reakcii na to žalobca listom zo dňa 14.07.2020 (č.l. 120 spisu) požiadal žalovaného 2/, aby bola obhliadka nehnuteľností odložená na druhú polovicu septembra, nakoľko nebolo v jeho možnostiach zabezpečiť do uvedeného dátumu požadované dokumenty. Listom zo dňa 23.07.2020 (č.l. 123-124 spisu) žalovaný 2/ vyzval žalobcu, aby dňa 24.08.2020 o 11.00 hod. umožnil Ing. I. G., súdneho znalca, vykonanie ohodnotenia Založených nehnuteľností a Nezaloženej nehnuteľnosti a k tomu účelu pripravil totožné doklady týkajúce sa týchto nehnuteľností. V reakcii na to žalobca listom zo dňa 14.08.2020 (č.l. 125 spisu) požiadal žalovaného 2/, aby bola obhliadka nehnuteľností odložená na termín po dátume 20.09.2020. Listom zo dňa 03.11.2020 (č.l. 103-104 spisu) žalobca požiadal žalovaného 2/ o poskytnutie informácie ohľadne stavu konania týkajúceho sa výkonu záložného práva. Listom zo dňa 09.11.2020 (č.l. 97 spisu) žalovaný 2/ oznámil žalobcovi, že postupuje v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách a že keďže žalobca nesprístupnil predmet obhliadky, bude predmet dražby ohodnotený znalcom Ing. I. G. z dostupných údajov žalovaného 2/. Listom zo dňa 04.11.2020 (č.l. 91 spisu) žalovaný 2/ zaslal žalobcovi „Oznámenie o dobrovoľnej dražbe DD HP054/20“ zo dňa 04.11.2020 (č.l. 92-96 spisu), podľa ktorého sa má uskutočniť dobrovoľná dražba súboru Založených nehnuteľností a Nezaloženej nehnuteľnosti, vedená žalovaným 2/ pod č. HP054/20 dňa 08.12.2020. Na strane 3 Oznámenia o dražbe je odkaz na znalecký posudok č. 200/2020 Ing. I. G. zo dňa 07.09.2020, ktorým bola stanovená hodnota nehnuteľností vrátane Nezaloženej nehnuteľnosti na 670.000,- eur. Na základe znaleckého posudku č. 12/2009 vyhotoveného Ing. W. D. zo dňa 23.02.2009 (č.l. 29-90 spisu) za účelom podania žiadosti o úver na kúpu nehnuteľnosti bola cena Nezaložených nehnuteľností (Pôvodne založených nehnuteľností) stanovená na 1.380.000,- eur.

14. Na základe takto osvedčených skutočností možno v prvom rade konštatovať, že došlo k uplynutiu premlčacej doby na uplatnenie výkonu záložného práva žalovaného 1/. K splatnosti celého úveru s príslušenstvom poskytnutého žalovaným 1/ Dlžníkovi na základe Úverovej zmluvy došlo na základe Výzvy na predčasné splatenie zostatku úveru s príslušenstvom zo dňa 27.03.2012, ktorým žalovaný 1/ vyzval Dlžníka z Úverovej zmluvy na splatenie celého úveru s príslušenstvom poskytnutého na základe Úverovej zmluvy do desiatich dní od doručenia tohto listu. Podľa tvrdenia žalobcu bol tento list doručený Dlžníkovi dňa 08.04.2012. Od tohto momentu teda začala plynúť trojročná premlčacia

doba zmysle § 101 O.z. ohľadne pohľadávky žalovaného 1/ z Úverovej zmluvy (a to aj s poukazom na spotrebiteľský charakter Úverovej zmluvy, ktorú uzatváral Dlužník ako spotrebiteľ). V zmysle § 151j ods. 1 O.z. tým zároveň vzniklo právo žalovaného 1/ začať výkon záložného práva na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu. To teda znamená, že po márnom uplynutí lehoty splatnosti zabezpečenej pohľadávky (08.04.2012) vznikla žalovanému 1/ možnosť pristúpiť k výkonu záložného práva, t.j. dňa 09.04.2012. Od tohto momentu začala plynúť trojročná premlčacia doba zmysle § 101 O.z. aj ohľadne tohto práva (začať výkon záložného práva), ktorá uplynula najneskôr dňa 09.04.2015 (keďže premlčaná bola aj samotná zabezpečená pohľadávka - 100 ods. 2 O.z.). V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že pokiaľ sa záložca úspešne dovoľá premlčania záložného práva, záložný veriteľ nie je oprávnený výkon záložného práva realizovať. Záložca má pritom možnosť dovoľať sa premlčania záložného práva výlučne v súdnom konaní prostredníctvom žaloby o zákaz výkonu záložného práva resp. žaloby o určenie neexistencie záložného práva (porov. uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky č.k. II. ÚS 167/2019-15 zo dňa 27.06.2019, rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 21Cdo 1918/2005 zo dňa 25.04.2007, rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 21Cdo 2185/2009 zo dňa 21.12.2010). Za tohto stavu, keď sa má uskutočniť dobrovoľná dražba realizovaná žalovaným 2/ dňa 08.12.2020, považoval súd za splnenú podmienku potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán navrhovaným neodkladným opatrením. Uskutočnením dobrovoľnej dražby a prípadným predajom Založených nehnuteľností (ako aj Nezaloženej nehnuteľnosti) by došlo k iba ťažko napravitelnej ujme (iba za cenu iniciovania ďalších súdnych konaní) na právach žalobcu ako aj prípadných tretích osôb (ktoré by takéto nehnuteľnosti dražbou nadobudli). Takýto následok pritom hrozí aj v prípade iného spôsobu výkonu záložného práva (preto súd vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vo všetkých jeho troch výrokoch). Navyše súd poukazuje na to, že predmetom výkonu záložného práva (a pripravovanej dobrovoľnej dražby) má byť aj Nezaložená nehnuteľnosť - pozemok parc. reg. „C“ č. XXXX/XXX, ktorý nie je zaťažený žiadnym záložným právom. V prípade tohto pozemku je teda návrh na nariadenie neodkladného opatrenia dôvodný bez ďalšieho (keďže chýba právny titul jeho zaťaženia záložným právom). Pokiaľ ide o dôvod namietaný žalobcom ohľadne nedoručenia Znaleckého posudku na stanovenie hodnoty predmetu Dražby a zároveň jeho práva namietat cenu predmetu Dražby stanovenú Znaleckým posudkom, vzhľadom na vyššie uvedené zásadné dôvody vedúce k nariadeniu navrhovaného neodkladného opatrenia nepovažoval súd za potrebné sa k tomuto dôvodu na tomto mieste a čase osobitne vyjadrovať. Súd v tejto súvislosti opätovne poukazuje na charakter neodkladného opatrenia ako inštitútu, pri ktorom prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. Osobitne tento charakter neodkladného opatrenia súd zvýrazňuje v nadväznosti na dátum konania dobrovoľnej dražby žalovaným 2/, ktorá sa má uskutočniť dňa 08.12.2020, ako aj vzhľadom na ujmu, ktorá hrozí žalobcovi na jeho právach uskutočnením dražby za tohto stavu (rovnako ako aj v prípade iného spôsobu výkonu záložného práva). Možno tiež konštatovať, že navrhovaným neodkladným opatrením sa v právnych vzťahoch medzi stranami nevytvorí nenávratný stav ani sa neprimeraným spôsobom nezasiahne do právneho postavenia žalovaných, resp. im nevznikne žiadna závažnejšia ujma (na rozdiel od žalobcu), keď súčasný právny vzťah k Založeným nehnuteľnostiam sa nemení, záložné právo žalovaného 1/ aj naďalej existuje, pričom nariadením neodkladného opatrenia sa len pozastavuje jeho výkon. Naopak nenariadením navrhovaného neodkladného opatrenia by mohlo dôjsť na strane žalobcu k závažnej ujme a k výraznému prehĺbeniu právnej neistoty všetkých zúčastnených subjektov. Uvedené nepriaznivé dôsledky by navyše mohli mať vplyv aj na ďalšie (tretie) osoby - prípadných nadobúdateľov sporných nehnuteľností, keďže ich právne postavenie by aj napriek nadobudnutiu týchto nehnuteľností zostalo neisté (vzhľadom na možné budúce žaloby žalobcu vrátane žaloby o neplatnosť dražby). V snahe predísť uvedenému stavu mal súd za to, že v predmetnej veci treba dať prednosť rýchlemu zásahu súdu vo forme navrhovaného neodkladného opatrenia a zachovať tak existujúci faktický a právny stav až do meritórneho vyriešenia základnej spornej otázky - (ne)existencie záložného práva vzhľadom na jeho premlčanie a vznesenie námietky premlčania zo strany žalobcu, resp. v prípade Nezaloženej nehnuteľnosti vzhľadom na absenciu právneho titulu jej zaťaženia záložným právom. Preto súd zároveň v súlade s § 336 ods. 1 C.s.p. uložil žalobcovi povinnosť podať na súd žalobu proti žalovanému 1/ o určenie, že záložné právo neexistuje.

15. Súd na rozdiel od petitu I. navrhovaného neodkladného opatrenia neobmedzil trvanie neodkladného opatrenia do „právoplatného skončenia vo veci samej“, keďže vzhľadom na uloženie povinnosti žalobcovi podať žalobu vo veci samej na to nevidel dôvod. V prípade, že žalobca takúto žalobu v stanovenej lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia nepodá, súd uznesenie o neodkladnom opatrení aj bez návrhu zruší (§ 336 ods. 3 C.s.p). Rovnako bude súd postupovať v prípade, že žalobca túto žalobu podá, a žaloba bude odmietnutá alebo zamietnutá alebo ak bude konanie vo veci samej

zastavené (§ 336 ods. 4 C.s.p.). Ak bude žalobe vo veci samej vyhovené, neodkladné opatrenie bude bez obmedzenia pôsobiť aj naďalej v súčinnosti s výrokom rozsudku vo veci samej o neexistencii záložného práva. Zároveň súd vo výroku I. tohto uznesenia o neodkladnom opatrení vyšpecifikoval označenie záložného práva, výkonu ktorého sa má žalovaný 1/ zdržať, a to v súlade s tým ako je zapísané v katastri nehnuteľností na LV. č. XXXX.

16. Súd vo výroku II. a III. tohto uznesenia o neodkladnom opatrení opravil zrejmu nesprávnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia týkajúcu sa označenia parcelného čísla pozemku, na ktorom je postavená stavba súp. č. N., keďže z výpisu z LV č. XXXX je zrejmé, že táto stavba je postavená na parc. č. XXXX/X38 a nie XXXX/X98 (ako bolo nesprávne uvedené v petite návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia).

17. O nároku na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobcovi ako úspešnej strane priznal voči žalovaným 1/ a 2/, ako spoločne a nerozdielne povinným na plnenie, nárok na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).