

Súd: Okresný súd Kežmarok  
Spisová značka: 4Csp/28/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8420201377  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 08. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Borovská  
ECLI: ECLI:SK:OSKK:2020:8420201377.1

## Uznesenie

Okresný súd Kežmarok sudkyňou JUDr. Erikou Borovskou v právnej veci navrhovateľa: Q. F., A.. XX.XX.XXXX, L. XXX/XX, XXX XX P. X., proti odporkyňiam v 1. rade: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomáškova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, v 2. rade: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, o nariadenie neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva a výkonu dobrovoľnej dražby takto

### rozhodol:

Návrh z a m i e t a .

### o d ô v o d n e n i e :

1. Navrhovateľ návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia podaným na tunajší súd dňa 31.07.2020 požiadal, aby súd do právoplatného skončenia konania vo veci samej uložil odporkyňi v 1. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere č. 506322947 zo dňa 26.01.2015 formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti v jeho vlastníctve nachádzajúcich sa v Okrese O., Obci P. X., Katastrálne územie P. X., a to rodinného domu súp. č. XXX stojaceho na parcele registra „ Č.. XXX/X, a pozemkov parciel registra „ Č.. XXX/X - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 64 m<sup>2</sup> a č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 163 m<sup>2</sup>, a odporkyňi v 2. rade povinnosť zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby týchto nehnuteľností.

2. Návrh navrhovateľ odôvodnil tak, že dňa 26.01.2015 uzavrel s odporkyňou v 1. rade zmluvu o splátkovom úvere č. 5063225947 vo výške 22.760 eur. Na zabezpečenie pohľadávky z tejto úverovej zmluvy bolo toho istého dňa záložnou zmluvou uzavretou tými istými zmluvnými stranami zriadené záložné právo odporkyne v 1. rade k nehnuteľnostiam v jeho vlastníctve popísaným v petite návrhu. V úverovej zmluve sa zaviazal zaplatiť odporkyňi v 1. rade 300 mesačných splátok po 113,87 eur vždy do 15. dňa v kalendárnom mesiaci so splatnosťou prvej splátky dňa 15.03.2015 a konečnou splatnosťou úveru dňa 15.02.2040.

3. Ako živiteľ rodiny stratil prácu a nebol schopný platiť dohodnuté splátky úveru. Banka mu odklad splátok a ani refinancovanie úveru neumožnila. Trvala na tom, že musí zaplatiť naraz 500 eur, neskôr 1.000 eur, čo nebolo v jeho možnostiach. Ostal tak v beznádejnej situácii. Jedného dňa ho navštívil znalec s tým, že ho dražobná spoločnosť poslala ohodnotiť dom. Tak sa dozvedel, že zámerom banky je vydražiť dom, ktorý je jediným obydľím jeho a jeho rodiny. Nesúhlasil s tým a napísal to dražobníkovi. Znalec povedal, že aj tak znalecký posudok vyhotoví. Dopísal mu žiadny znalecký posudok nebol doručený. Po veľkých útrapách sa tohto roku zamestnal. Začal splácať peniaze, ktoré si na prežitie požičal. Zistil, že aj banke môže úver už splácať. Rozhodol sa tak aj napriek tomu, že banka odmieta akékoľvek mimosúdne riešenie, vrátane splátok, a pristúpila k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ktorú má odporkyňa v 2. rade vykonať dňa 02.09.2020.

4. Doba konečnej splatnosti úveru neuplynula. Preto pokiaľ mu banka neumožňuje úver splácať a pristúpila k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, koná v rozpore so zákonom.

Nezaplatené splátky neodôvodňujú výkon záložného práva predajom celého domu. Pokiaľ si odporkyňa v 1. rade chce vymáhať celú pohľadávku pre nesplnenie niektorej splátky s poukazom na § 565 Občianskeho zákonníka, po konzultácii s právnikmi vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru považuje za neplatné. Za neplatný tak považuje aj výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou. S dražbou nesúhlasí. Existuje aj iné riešenie ako výkon záložného práva takým neľudským spôsobom, ktorý pripraví jeho rodinu o strechu nad hlavou. Je treba prihliadať na ochranu detí, zabezpečenú čl. 16 ods. 1 Dohovoru o právach dieťaťa (oznámenie FMZV č.104/1991 Zb.), podľa ktorého dieťa nesmie byť vystavené svojvoľnému zasahovaniu do jeho súkromného života, rodiny, domova a korešpondencie, nezákonným útokom na jeho česť a povesť.

5. Inštitút dobrovoľnej dražby bez akejkoľvek preventívnej ingerencie súdnej moci v svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 21 v spojení s čl. 20 Ústavy SR Záložca je tak počas celého trvania záložného vzťahu vystavený jedine konaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu exekučného titulu s priamym dosahom na ústavné právo záložcu. Je preto otázne, či takáto právna konštrukcia neodporuje základným súkromnoprávnym zásadám, najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov (§ 2 ods. 2 Občianskeho zákonníka s rozsahom na čl. 20 Ústavy SR), kedy vlastníckemu právu je nadradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu súdom. Banka svoju pohľadávku nežaluje na súde. Okrem čl. 20 a čl. 21 Ústavy SR poukázal aj na čl. 19 Ústavy SR, podľa ktorého každý má právo na zachovanie ľudskej dôstojnosti, osobnej cti, dobrej povesti a na ochranu mena.

6. V návrhu ďalej navrhovateľ poukázal na nález Ústavného súdu ČR sp.zn. Pl. ÚS 47/04 zo dňa 08.03.2005, ktorým tento ústavný súd zrušil ust. § 36 ods. 2 zákona č. 26/2000 Sb. o verejných dražbách. Argumentoval, že Ústavný súd ČR toto ust. zákona o verejných dražbách zrušil práve z dôvodu, že umožňovalo dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím alebo iným aktom poskytujúcim obdobnú záruku vierohodnosti a vykonateľnosti tzn. z dôvodu absencie akejkoľvek preventívnej súdnej kontroly dôvodnosti, oprávnenosti a primeranosti výkonu záložného práva.

7. Uviedol tiež, že nakoľko vzťah strán sa dostal do krízového stavu, žiada súd, aby z úradnej povinnosti (ex off) vykonal kontrolu platnosti úverovej a záložnej zmluvy ako zmlúv spotrebiteľských, nakoľko zmluvy považuje za neplatné. Poukázal na niekoľko rôznych rozhodnutí súdov s tvrdením, že súd v nich skonštatoval neprijateľné podmienky dojednané v spotrebiteľských zmluvách, bez bližšej konkretizácie ich aplikácie na danú vec (rozsudky Krajského súdu v Prešove sp.zn. 16Co 100/2013 zo dňa 25.07.2013, sp.zn. 18Co 106/2011 zo dňa 21.11.2012, nález Ústavného súdu SR sp.zn. PL. ÚS 16/95 zo dňa 24.05.1995). S poukazom na čl. 6 ods. 1 Smernice Rady 93/13/EHS z 05.04.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách a § 41 Občianskeho zákonníka argumentoval, že pri veľkom počte nemorálnych a zneužívaných zmluvných podmienok v nemôže obstať spotrebiteľská zmluva ani ako celok. Na absolútnu neplatnosť právneho úkonu je súd povinný vždy prihliadať z úradnej povinnosti (ex off), aj bez návrhu či námietky strany, nakoľko podľa Smernice Rady 93/13/EHS z 05.04.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách je súd povinný zabezpečiť, aby absolútne neplatná zmluva nezaväzovala spotrebiteľa (rozsudok ASTURCOM, MOSTAZA CLARO, rozsudok Súdného dvora (ES) vo veci C 76/10 Korčíková c/a Pohotovosť s.r.o., vo veci C- 334/92 zo dňa 16.12.1993, vo veci 14/83 zo dňa 10.04.1984, vo veci C-240/98 zo dňa 27.06.2000, vo veci C-168/05 zo dňa 26.10.2006, vo veci C- 243/08 zo dňa 04.06.2009). Poukázal tiež na vyjadrenie Európskej komisie zo dňa 06.02.2013 vo veci prejudiciálnej otázky podanej Okresným súdom Prešov vedenej na Súdnom dvore (ES) C-482/12 Peter Macinský, Eva Macinská c/a Geftin s.r.o. Financreal s.r.o., podľa ktorého Smernica Rady 93/13/EHS z 05.04.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa má vykladať v tom zmysle, že bráni uplatňovaniu takej vnútroštátnej právnej úpravy, ako je ust. 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ďalšími ustanoveniami právnej úpravy dotknutej v danej veci, ktorá umožňuje veriteľovi vymôcť plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok tak, že vykoná záložné právo predajom nehnuteľnosti aj napriek námietkam spotrebiteľa a bez posúdenia zmluvných podmienok súdom alebo iným nezávislým tribunálom.

8. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

10. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) Civilného sporového poriadku neodkladným opatrením možno strane uložiť, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

11. Podľa § 329 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

12. Podľa § 329 ods. 2 Civilného sporového poriadku pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

13. Neodkladné opatrenie podľa Civilného sporového poriadku môže súd nariadiť na návrh pred začatím konania, počas konania, a aj po jeho skončení. Civilný sporový poriadok pre nariadenie neodkladného opatrenia ako formy civilného procesného zabezpečovacieho prostriedku predpokladá dva dôvody, a to buď potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán alebo obavu, že bude ohrozená exekúcia. Osobitnej povahy tohto procesného zabezpečovacieho inštitútu zodpovedá zjednodušený a zrýchlený procesný postup súdu pri rozhodovaní o návrhu na jeho nariadenie. Súd spravidla rozhodne bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Dokazovanie v zmysle § 185 a nasl. Civilného sporového poriadku súd nevykonáva (pre krátkosť času ani zvyčajne nemôže). Pri rozhodovaní vychádza z obsahu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, prípadne aj z obsahu žaloby vo veci samej, ak bola podaná, a zo skutočností, ktoré boli v súvislosti s podaným návrhom alebo žalobou vo veci samej osvedčené. Dokazovanie v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu iba osvedčovania, tzn. spravdepodobňovania najvýznamnejších pre rozhodnutie relevantných skutočností.

14. Základnými predpokladmi nariadenia každého neodkladného opatrenia, ktoré súd musí vždy skúmať, sú: osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami, navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), osvedčenie, že uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), že navrhovaným neodkladným opatrením nebude vytvorený nenávratný právny stav, že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), a že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

15. Cit. ust. § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku teda umožňuje súdu nariadiť neodkladné opatrenie na návrh podaný aj pred začatím konania. V danej veci navrhovateľ petitom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žiada nariadiť navrhované neodkladné opatrenie do „právoplatného skončenia konania a rozhodnutia vo veci samej“. Z obsahu návrhu a ani z lustrácie vykonanej v registri súdnych spisov tunajšieho súdu nevyplýva, že by sporové strany v súčasnosti viedli akékoľvek súdne konanie v merite veci. Z obsahu návrhu možno vyvodiť, že navrhovateľ ako spotrebiteľ žiada súd, aby z úradnej povinnosti (ex offa) začal konanie v merite veci, v rámci ktorého podrobí v návrhu špecifikované zmluvy súdnej kontrole z hľadiska neprijateľnosti zmluvných podmienok. Preto súd vychádzal z toho, že navrhovateľ návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podal pred začatím konania v merite veci, čo zákon plne umožňuje.

16. Navrhovateľ pre účely rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dostatočne osvedčil, že medzi ním a odporkyňou v 1. rade existujú právne vzťahy. Listinou označenou ako „Zmluva o splátkovom úvere“ zo dňa 26.01.2015 predloženou navrhovateľom spolu s návrhom súd považoval za osvedčené, že medzi navrhovateľom a odporkyňou v 1. rade existuje záväzkovo-právny vzťah založený zmluvou o úvere č. 5063225947, na základe ktorej odporkyňa v 1. rade poskytla navrhovateľovi úver na bývanie vo výške 22.760 eur. Navrhovateľ sa v zmluve o úvere zaviazal zaplatiť odporkyni v 1. rade 300 mesačných splátok vo výške 113,87 eur splatných vždy do 15. dňa v kalendárnom mesiaci so splatnosťou prvej splátky dňa 15.03.2015 a konečnou splatnosťou úveru dňa 15.02.2040. Úver na bývanie odporkyňa v 1. rade poskytla navrhovateľovi za účelom vyplatenia už existujúceho záväzku navrhovateľa zo zmluvy o splátkovom úvere poskytnutom mu odporkyňou v 1. rade č. 5063114833 s mesačnou splátkou 270,54 eur a s aktuálnym zostatkom 19.814,60 eur. Listinou označenou ako

„Záložná zmluva k nehnuteľnostiam“ súd považoval za dostatočne osvedčené, že medzi navrhovateľom a odporkyňou v 1. rade existuje aj záväzkovo-právny vzťah založený záložnou zmluvou, ktorou bola zabezpečená pohľadávka odporkyne v I. rade voči navrhovateľovi zo zmluvy o úvere. Záložnou zmluvou bolo zriadené záložné právo odporkyne v 1. rade k nehnuteľnostiam vo vlastníctve navrhovateľa zapísaným na liste vlastníctva č. XXX pre Okres O., Obec P. X., Katastrálne územie P. X., a to k rodinnému domu súp. č. XXX stojacemu na parcele registra „. Č.. XXX/X, a k pozemkom vedeným ako parcely registra „. Č.. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m<sup>2</sup> a č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 163 m<sup>2</sup>. Podľa aktuálneho internetového výpisu z tohto listu vlastníctva navrhovateľ je v súčasnosti zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľnosti. V časti „. listu vlastníctva je na základe záložnej zmluvy zo dňa 26.01.2015 Q. XXX/XX zapísané záložné právo k nehnuteľnostiam v prospech odporkyne v 1. rade.

17. Podľa § 497 Obchodného zákonníka zmluvou o úvere sa zaväzuje veriteľ, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky.

18. Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného v čase uzavretia predmetnej zmluvy o úvere, tzn. ku 26.01.2015 (ďalej len „Občiansky zákonník“) spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

19. Podľa § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

20. Podľa § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka spotrebiteľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

21. Podľa § 1 ods. 3 písm. b), c), d) a e) zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách v znení účinnom ku dňu uzavretia oboch spotrebiteľských zmlúv (ďalej len „Zákon o spotrebiteľských úveroch“) spotrebiteľským úverom nie sú:

- b) úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti,
- c) úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého lehota splatnosti je viac ako desať rokov,
- d) úver, ktorého účelom je nadobudnutie alebo zachovanie vlastníckych práv k nehnuteľnosti alebo výstavba nehnuteľnosti,
- e) úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorého účelom je splatenie úverov na základe zmlúv uvedených v písmenách a) až d),

22. Vychádzajúc z cit. právnej úpravy spotrebiteľská zmluva nie je osobitným zmluvným typom. Môže ňou byť ktorýkoľvek zmluvný typ upravený Obchodným zákonníkom, Občianskym zákonníkom, iným právnym predpisom alebo aj zákonom neupravená, tzn. nepomenovaná zmluva, ak sú splnené požiadavky kladené na subjekty zmluvy, tzn. ak stranami zmluvy sú dodávateľ a spotrebiteľ. Spotrebiteľskou zmluvou je teda vždy založený právny vzťah, ktorého účastníkom je spotrebiteľ.

23. Súd pre účely rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia považoval bez vážnejších pochybností za osvedčené, že zmluva o úvere v prejednávanej veci má charakter zmluvy spotrebiteľskej, a že navrhovateľ má v právnom vzťahu založenom touto zmluvou o úvere postavenie spotrebiteľa. Záver, že navrhovateľ zmluvu o úvere uzavrel ako spotrebiteľ, teda že pri jej uzatváraní nekonal v rámci svojej obchodnej alebo podnikateľskej činnosti, vyplýva jednak z označenia navrhovateľa v zmluve údajmi fyzickej osoby-nepodnikateľa a z účelu poskytnutého úveru - refinancovanie úveru na bývanie poskytnutého v súvislosti s nehnuteľnosťami vo vlastníctve navrhovateľa zapísanými na vyššie uvedenom liste vlastníctva č. XXX. Veriteľom, s ktorým navrhovateľ ako dlžník zmluvu uzavrel je banka, ktorej predmetom podnikateľskej činnosti podľa obchodného registra je o.i. aj poskytovanie úverov. Úver poskytnutý navrhovateľovi na refinancovanie úveru na bývanie na základe spotrebiteľskej zmluvy o úvere, ktorého doba splatnosti je viac ako 10 rokov, zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam vychádzajúc z cit. ust. § 1 Zákona o spotrebiteľských úveroch nie je spotrebiteľským úverom a preto sa na neho nevzťahujú ustanovenia Zákona o spotrebiteľských úveroch.

24. Navrhovateľ v návrhu tvrdí, že odporkyňa v 1. rade začala s výkonom svojho záložného práva predajom predmetu zálohu na dobrovoľnej dražbe, ktorú ako dražobník má organizovať odporkyňa v 2. rade, a ktorá sa má konať dňa 02.09.2020. Navrhovateľ však pre účely rozhodnutia o podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia túto skutočnosť ničím neosvedčil. Na jej osvedčenie v návrhu označil dôkazy „Oznámenie o dražbe“ a „Oznámenie o začatí realizácie záložného práva“, a navrhol, aby súd ako dôkaz zabezpečil zmluvu o vykonaní dražby, ktorú nemá k dispozícii. Spolu s návrhom žiadne listiny nepredložil. V návrhu pritom uviedol, že o dražbe sa dozvedel od znalca, ktorý prišiel ohodnotiť dom s tým, že ho poslali z dražobnej spoločnosti.

25. Podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona o notároch v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o dobrovoľných dražbách“) dražobník vyhlási dražbu oznámením dražby. Oznámenie o dražbe musí byť oznámené všetkým subjektom uvedeným v tomto zákone, vrátane dlžníka záložného veriteľa (§ 17 ods. 5 písm. a) Zákona o dražbách“). Oznámenie o dražbe má aj publikačnú funkciu. Preto musí byť riadne a včas zverejnené. Ustanovenia § 17 ods. 2 a 3 upravujú hlavné publikačné zdroje oznámenia o dražbe. Oznámenie o dražbe uverejňuje dražobník v Notárskom centrálnom registri dražieb spravidla najmenej 15 dní pred otvorením dražby. Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, predlžuje sa lehota na uverejnenie oznámenia o dražbe v registri dražieb na najmenej 30 dní pred začatím dražby. V tomto prípade je nevyhnutné zverejniť oznámenie o dražbe aj v Obchodnom vestníku. Dikcia § 17 ods. 6 a 7 a rovnako aj § 11 ods. 4 a 5 upravujú ďalšie publikačné zdroje, z ktorých môže aj širšia verejnosť získať vedomosť a informácie o prebiehajúcej dražbe, ako napr. periodická tlač s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, v prípade nehnuteľnosti kataster nehnuteľnosti, a pod.

26. Súd v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia v zásade nevykonáva dokazovanie podľa § 185 a nasl. Civilného sporového poriadku. Vychádzajúc však z ust. § 185 ods. 2 v spojení s § 290 a nasl. Civilného sporového poriadku (Spotrebiteľské spory) a cit. právnej úpravy Zákona o dražbách súd vykonal lustráciu vo verejných zoznamoch, a to v Notárskom centrálnom registri dražieb, Obchodnom vestníku, na webovom portáli katastra nehnuteľnosti, a oboznámil sa s údajmi na internetovej stránke odporkyne v 2. rade ako dražobníka vedeného v zozname dražobníkov na internetovej stránke Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky. Lustráciami v týchto verejných zoznamoch súd zistil, že oznámenie o dražbe predmetných nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa vedených na liste vlastníctva č. XXX pre Okres O.P., Obec P. X., Katastrálne územie P. X., aj napriek navrhovateľom tvrdenému termínu dražby 02.09.2020 (teda o cca 9 kalendárnych dní), nie je zverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb, ani v Obchodnom vestníku, a ani na liste vlastníctva nie je vyznačená žiadna poznámka. Avšak na internetovej stránke odporkyne v 2. rade sú uvedené údaje o pripravovanej dražbe predmetných nehnuteľností s dátumom jej konania 02.09.2020, s uvedením najnižšieho podania 37.000 eur a znaleckej hodnoty dražených nehnuteľností 36.995,32 eur.

27. Je možné pripustiť, že v čase podania návrhu (31.07.2020) navrhovateľ ešte nedisponoval oznámením o dražbe, aj keď ho uvádza ako dôkaz, a ani znaleckým posudkom, a o dražbe sa dozvedel iba od znalca, ktorý prišiel nehnuteľnosti ohodnotiť. Podľa zákona o dražbách ako oznámenie o dražbe, tak aj znalecký posudok (v prípade, že navrhovateľom dražby je záložný veriteľ) je dražobník povinný zaslať vlastníkovi predmetu dražby najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby (§ 17 ods. 3, § 12 ods. 4). Je však otázne, prečo dražba ani v čase rozhodovania súdu (dňa 24.08.2020, tzn. 8 dní pred dňom 02.09.2020) nie je zverejnená v žiadnom zo základných verejných zoznamoch, ale iba na internetovej stránke dražobníka. Absencia zverejnenia dražby vo verejných zoznamoch vyvoláva síce určité pochybnosti o tvrdení navrhovateľa, že odporkyňa v 1. rade začala s výkonom svojho záložného práva predajom predmetu zálohu na verejnej dražbe, ktorú ako dražobník má organizovať odporkyňa v 2. rade, a ktorá sa má konať dňa 02.09.2020. Súd len poznamenáva, že podľa zákona o dražbách navrhovateľom dražby môže byť ako osoba, ktorá vykonáva záložné právo, tak aj vlastník predmetu dražby alebo aj iná osoba oprávnená podľa osobitného predpisu (§ 7 ods. 1). Súd v danej veci však zastáva názor, že absencia zverejnenia oznámenia o dražbe vo verejných zoznamoch nemôže byť na ťarchu navrhovateľa. Povinnosť zaslať dlžníkovi záložného veriteľa oznámenie o dražbe a znalecký posudok, ako aj zverejniť oznámenie o dražbe, zaťažuje dražobníka. Preto súd pre účely rozhodnutia o predmetnom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia považoval bez ďalšieho iba na základe

informácii na internetovej stránke dražobníka za osvedčené, že odporkyňa v 1. rade začala s výkonom záložného práva formou verejnej dražby, ktorá sa má uskutočniť dňa 02.09.2020.

28. Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka ak pohľadávka založená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona (Zákon o dobrovoľných dražbách) alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonom (Exekučný poriadok), ak tento zákon alebo osobitný zákona neustanoví inak.

29. Inštitút záložného práva a dobrovoľnej dražby sú súčasťou právneho poriadku Slovenskej republiky a slúžia na zabezpečenie práva veriteľa na splnenie záväzku dlžníkom, ktorý mu vyplýva zo záväzkovo-právneho vzťahu. Záložné právo upravené v Občianskom zákonníku predstavuje legitímny právny inštitút, na realizáciu ktorého slúži aj Zákon o dobrovoľných dražbách. Realizácia záložného práva k nehnuteľnostiam na dobrovoľnej dražbe podľa Zákona o dobrovoľných dražbách je tak zákonom prípustným prostriedkom výkonu záložného práva v prípadoch, kedy nastala splatnosť pohľadávky zabezpečenej týmto záložným právom a nebola dlžníkom riadne a včas uhradená. Ide teda o dovolený výkon práva, čo vylučuje jeho protiprávnosť. Z uvedeného preto vyplýva, že každá realizácia záložného práva na dobrovoľnej dražbe predstavuje síce súčasne aj zásah do vlastníckeho práva záložcu, vrátane zásahu do jeho práva na nedotknuteľnosť obydlia, avšak tento zásah je (ak sú splnené všetky zákonné podmienky) právom dovolený. Preto nie každý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby automaticky znamená neoprávnený zásah do vlastníckych práva záložcu. Naopak, ide o zákonom dovolený spôsob výkonu záložného práva. Preto ak záložca ako navrhovateľ neodkladného opatrenia chce získať právnu ochranu pre takýmto výkonom záložného práva, musí vždy osvedčiť nie len existenciu nebezpečenstva, že výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby môže dôjsť k zásahu do jeho vlastníctva práva a práva na nedotknuteľnosť jeho obydlia, ale súčasne musí osvedčiť aj existenciu konkrétneho nároku, ktorý má byť dočasne neodkladným opatrením chránený. Vychádzajúc z právnej úpravy Civilného sporového poriadku to isté platí aj pre navrhovateľa, ktorý je spotrebiteľom. Opačná situácia by mohla viesť k zneužívaniu situácie záložcami, čo aj spotrebiteľmi, ktorí si riadne neplnia svoje úverové povinnosti, nakoľko pre zamedzenie výkonu práva záložného veriteľa by postačovalo iba preukázať začatie výkon záložného práva záložným veriteľom (a prípadné osvedčenie, že navrhovateľ je spotrebiteľom), a súd by návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musel vyhovieť. Takýto postup by mohol dospieť až do takého štádia, kedy by došlo k premlčaniu záložného práva, nakoľko by sa tým záložnému veriteľovi bránilo v začatí výkonu záložného práva a v konečnom dôsledku aj v uplatnení práva v premlčacej lehote. Vždy by sa tak muselo upustiť od dražby a po uplynutí premlčacej lehoty by záložca už namietal premlčanie práva (porovnaj napr. uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 6Co 256/2018 z 22.11.2018, uznesenie ÚS SR sp.zn. II. ÚS 167/2019-15 zo dňa 27.06.2019.)

30. V prejednávanej veci navrhovateľ síce osvedčil existenciu nebezpečenstva, že výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby ktorá sa má konať 02.09.2020 môže dôjsť k zásahu do jeho vlastníctva práva a práva na nedotknuteľnosť jeho obydlia, ale súčasne neosvedčil existenciu konkrétnych nárokov, ktorý majú byť neodkladným opatrením chránené. Preto súd návrh ako neopodstatnený zamietol. K dôvodom zamietnutia súd bližšie udáva:

31. Podľa čl. 6 ods. 1 smernice Rady 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách (ďalej len „smernica“) členské štáty zabezpečia, aby nekalé podmienky použité v zmluvách uzatvorených so spotrebiteľom zo strany predajcu alebo dodávateľa podľa ich vnútroštátneho práva, neboli záväzné pre spotrebiteľa a aby zmluva bola podľa týchto podmienok naďalej záväzná pre strany, ak je jej ďalšia existencia možná bez nekalých podmienok.

32. Systém ochrany spotrebiteľa zavedený čl. 6 ods. 1 smernice vychádza z myšlienky, že spotrebiteľ sa v porovnaní s predajcom alebo dodávateľom nachádza v znevýhodnenom postavení, pokiaľ ide o vyjednávaciu silu a úroveň informovanosti, a táto situácia ho vedie k tomu, že pristúpi na podmienky vopred pripravené predajcom alebo dodávateľom bez tohto, aby mohol vplývať na ich obsah. Vzhľadom na takéto znevýhodnenie postavenia spotrebiteľa ako jednej zo zmluvných strán čl. 6 ods. 1 smernice zaväzuje členské štáty stanoviť, aby nekalé podmienky podľa vnútroštátneho práva neboli záväzné pre spotrebiteľa. Ako vyplýva z judikatúry, ide o kogentné ustanovenie smerujúce k nahradeniu

formálnej rovnováhy, ktorú zmluva nastoľuje medzi právami a povinnosťami zmluvných strán, skutočnou rovnováhou, ktorá medzi nimi môže zaviesť rovnosť. Podľa judikatúry právo únie tak ukladá súdu členského štátu povinnosť z úradnej povinnosti (ex offa) preskúmať nekalú povahu zmluvnej podmienky patriacej do pôsobnosti smernice, avšak hneď po tom, ako je súd oboznámený s právnymi a skutkovými okolnosťami potrebným na tento účel (porovnaj napr. rozsudok Audiencia Provincial de Barcelona a ďalšie). Právo únie pritom nestanovuje konkrétny postup a pravidlá v konaní vnútroštátneho súdu podľa smernice za účelom zabezpečenia tohto ex offa preskúmania nekalej zmluvnej podmienky. Ponecháva ich na vnútroštátnu úpravu. Každý štát je pritom povinný rešpektovať zásadu efektivity konaní pred súdom na strane jednej. Na strane druhej dbať o to, aby nedochádzalo k nadmernému sťaženiu účinného výkonu práv zo strany spotrebiteľa a jeho právnej ochrany. Doterajšia judikatúra únie vo viacerých prípadoch potvrdila, že nie je nadmerným sťažením právnej ochrany spotrebiteľa, ak spotrebiteľ musí začatím konania najprv vytvoriť určité podmienky na to, aby príslušný súd mohol zmluvné podmienky preskúmať a že súd obvykle nemôže rozhodnúť bez dostatočnej iniciatívy spotrebiteľa. Posúdenie tohto, či zmluvná podmienka je nekalá, si totiž vyžaduje individuálne posúdenie všetkých relevantných okolností, a pokiaľ súd nemá všetky potrebné relevantné skutkové a právne okolnosti, nie je schopný a ani nemá povinnosť konať nezávisle od spotrebiteľa.

33. Navrhovateľ návrh na nariadenie neodkladného opatrenia o.i. dôvodí povinnosťou súdu z úradnej povinnosti (ex offa) preskúmať neprijateľnosť zmluvných podmienok spotrebiteľskej zmluvy o úvere, a to bez toho, aby riadne uviedol všetky relevantné skutkové a právne okolnosti danej individuálnej veci a ich vplyv na oprávnenosť, dôvodnosť a primeranosť výkonu záložného práva. V návrhu poukazuje iba na všeobecnú spotrebiteľskú právnu úpravu a množstvo rozmanitých rozhodnutí súdov. Preskúmanie neprijateľnosti zmluvných podmienok je otázkou, ktorá má byť riešená až v rámci konania vo veci samej. Navrhovateľ žiadny návrh na začatie konania v merite veci nepodal. Preskúmanie neprijateľnosti zmluvných podmienok je z hľadiska konania súdu o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bezpredmetné (súd pre účely rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nevykonáva žiadne dokazovanie v zmysle § 185 a nasl. Civilného sporového poriadku). Pre účely rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia však súd musí mať možnosť otázku existencie neprijateľných zmluvných podmienok aspoň predbežne posúdiť, a to z pohľadu osvedčenia existencie nároku navrhovateľa, ktorému sa neodkladným opatrením má poskytnúť ochrana. V danom prípade súd nemal pre účely rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pre nedostatok základných skutkových a právnych okolností možnosť posúdiť prípadnú neprijateľnosť zmluvných podmienok z hľadiska ich osvedčenia. Vychádzajúc z judikatúry únie nie je nadmerným sťažením právnej ochrany spotrebiteľa požadovať na spotrebiteľovi, aby podal riadny návrh na začatie konania a tak vytvoril právne podmienky na to, aby súd mohol neprijateľnosť zmluvných podmienok ex offa preskúmať. Súd tu len poznamenáva, že za danej situácie ani v prípade vyhovenia návrhu na nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia by súd vzhľadom na nedostatok základných skutkových a právnych okolností danej individuálnej veci nemohol v zmysle § 336 Civilného sporového poriadku navrhovateľovi uložiť povinnosť podať v určitej lehote na súd konkrétny návrh na začatie konania.

34. Navrhovateľ teda pre účely rozhodnutia o neodkladnom opatrení vo vzťahu k tvrdeniam o neprijateľných zmluvných podmienkach a ex offa povinnosti súdu ich preskúmať neosvedčil dôvodnosť návrhu. Navrhovateľ, ak aj je spotrebiteľom, musí okrem osvedčenia hroziacej ujmy výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby súčasne osvedčiť aj existenciu konkrétneho nároku, ktorý mu vyplýva z právnej úpravy spotrebiteľského práva, a ktorý sa má neodkladným opatrením chrániť. Nestačí iba všeobecný poukaz na právnu úpravu ochrany spotrebiteľa alebo judikatúru v spotrebiteľských veciach. V prípade opačného záveru by súd musel vždy bez ďalšieho v každej spotrebiteľskej veci už len pri samotnej hrozbe výkonu záložného práva na dobrovoľnej dražbe vyhovieť návrhu spotrebiteľa na nariadenie neodkladného opatrenia zakazujúceho záložnému veriteľovi vykonať záložné právo. Takáto situácia by mohla viesť k zneužívaniu záložcami spotrebiteľmi, ktorí si riadne neplnia svoje úverové povinnosti, nakoľko pre zamedzenie výkonu práva záložného veriteľa by postačovalo iba preukázať začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom a osvedčenie, že sú spotrebiteľmi, a súd by návrhu musel vyhovieť. Takýto postup, ako už súd vyššie uviedol, by mohol dospieť až do takého štádia, kedy by došlo k premlčaniu záložného práva záložného veriteľa.

35. Navrhovateľ návrh dôvodil tiež tvrdeniami, že nezaplatené splátky úveru neodôvodňujú výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľnosti, a pokiaľ si odporkyňa v 1. rade chce vymáhať celú pohľadávku pre nesplnenie niektorej splátky s poukazom na § 565 Občianskeho zákonníka,

po konzultácii s právnikmi vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru považuje za neplatné. Aj keď navrhovateľ v návrhu neuvádza výšku dlžných splátok (iba že sa dostal so splátkami do omeškania), za situácie, kedy výška poskytnutého úveru bola 22.760 eur, výška mesačných splátok 113,84 eur, splatnosť prvej splátky dňa 15.03.2015 a konečná splatnosť dňa 15.02.2040, možno mať za osvedčené, že výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľnosti iba pre nezaplatené splátky by bol minimálne neprimeraný. Keďže však navrhovateľ v návrhu sám tvrdí, že sa dostal do omeškania so splátkami úveru, a že odporkyňa v 1. rade na ňom požadovala najprv zaplatenie 500 eur, potom 1.000 eur naraz, v porovnaní s výškou mesačnej splátky sa javí, že navrhovateľ bol v omeškani so splátkami viac ako 3 mesiace. Odporkyňa v 1. rade tak za splnenia zákonných podmienok § 565 Občianskeho zákonníka a § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka bola oprávnená žiadať navrhovateľa zaplatenie celej pohľadávky zo zmluvy o úvere naraz. Navrhovateľ aj bez ďalšieho iba tu tvrdí, že uplatnenie práva odporkyňou v 1. rade na zaplatenie celej pohľadávky naraz podľa § 565 Občianskeho zákonníka považuje po porade s právnikmi za neplatné (resp. neúčinné), bez toho, aby uviedol aspoň základné relevantné skutkové a právne okolnosti na osvedčenie neúčinnosti uplatnenia tohto práva odporkyňou v 1. rade a jeho vplyvu na oprávnenosť, dôvodnosť a primeranosť výkonu záložného práva. Za danej situácie súd preto aj vo vzťahu k týmto tvrdeniam navrhovateľa prijal záver, že navrhovateľ neosvedčil existenciu konkrétneho nároku, ktorému má byť neodkladným opatrením poskytnutá ochrana.

36. Navrhovateľ tiež argumentuje, že výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou podľa Občianskeho zákonníka a Zákona o dobrovoľných dražbách v je v rozpore so smernicou, a to že smernica bráni, aby členský štát mal vnútroštátnu úpravu, podľa ktorej je možné vymáhať pohľadávku zakladajúcu sa na nekalej zmluvnej podmienke v spotrebiteľskej zmluve mimosúdnou cestou bez možnosti súdneho dohľadu. Tu súd udáva, že smernica neobsahuje žiadnu úpravu výkonu záložného práva voči spotrebiteľom a stanovenie pravidiel výkonu záložného práva plne spadá do právomoci členských štátov. Pre posúdenie rozporu vnútroštátneho práva Slovenskej republiky týkajúceho sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby je v súlade s judikatúrou Súdného dvora týkajúcou sa práva a povinností vnútroštátnych súdov podľa smernice potrebné dôsledne a komplexne preskúmať a zhodnotiť úlohu jednotlivých pravidiel s konaní pred vnútroštátnymi orgánmi slovenskej republiky, štádia a črty týchto konaní, a tak komplexne vyhodnotiť celý systém záruk ochrany, ktoré spotrebiteľ ako slabšia zmluvná strana má k dispozícii. Podľa § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka k dražbe môže dôjsť najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva dlžníkovi. Podobne podľa § 17 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách verejná dražba sa môže uskutočniť najmenej 30 dní po oznámení o dražbe a jeho uverejnení. Výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou možno pri osvedčení všetkých zákonných predpokladov zabrániť neodkladným opatrením súdu. Podľa § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách po uskutočnení dražby možno požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby, a predaj majetku na dražbe tak spochybníť do 3 mesiacoch od príklepu. Ak bude dražba vyhlásená za neplatnú, dlžník môže majetok získať späť. Spotrebiteľ má teda spolu cca 4 mesiace, aby výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby napadol. Tým je podľa názoru súdu dostatočne zabezpečený účel sledovaný čl. 6 a čl. 7 smernice. Je pravdou, že tieto vnútroštátne predpisy Slovenskej republiky vyžadujú, aby spotrebiteľ konal a bol aktívny. Ako však už súd uviedol, podľa judikatúry únie toto samo o sebe neprimerane neobmedzuje účinnú ochranu spotrebiteľa. Uvedené záruky sa javia ako dostatočné aj v prípade straty obydľia, ktoré nepochybne je najextrémnejšou formou zásahu do práv spotrebiteľa.

37. Vzhľadom na vyššie uvedené závery súd navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia ako neopodstatnený zamietol.

#### **Poučenie:**

Proti uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Prešove prostredníctvom Okresného súdu Kežmarok, písomne, v dvoch vyhotoveniach ( § 357 písm. d) Civilného sporového poriadku).

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

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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