

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: 72Csp/67/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7124204627
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Skyba
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2024:7124204627.1

Uznesenie

Mestský súd Košice v spore žalobkyne: A. B. C., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D. XXX/X, XXX XX E., zast.: JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou so sídlom Čajakova 5, 040 01 Košice proti žalovaným: 1/ Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, 2/ AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, 3/ HAMNET, spol. s.r.o., K Vidouli 284/21, Stodůlky, 155 00 Praha 5, Česká republika, IČO: 49 685 571, 4/ Okresný úrad Košice – katastrálny odbor, Južná trieda 82, 040 17 Košice o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

- Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a**.
- Žiadna zo strán sporu **n e m á** právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e:

1. Žalobkyňa sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia doručeným súdu dňa 6.3.2024 domáhala voči žalovaným v 1., 2., 3. a 4. rade nariadenia neodkladného opatrenia v nasledovnom znení: „I. Ukladá povinnosť žalovanému v 4. rade (Okresnému úradu Košice – katastrálny odbor) zdržať sa zápisu vlastníckeho práva v prospech žalovaného v 3. rade do katastra nehnuteľností pod číslom konania D./XXXX na základe notárskej zápisnice (o osvedčení priebehu dobrovoľnej dražby) zo dňa 23.02.2024, č. F. XXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, spísanou JUDr. Tomášom Trelloom, notárom v Bratislave, a zdržať sa zápisu vlastníckeho práva v prospech žalovaného v 3. rade do katastra nehnuteľností pod číslom konania D./XXXX na základe notárskej zápisnice (o priebehu dobrovoľnej dražby) zo dňa 23.02.2024, č. F. XXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, spísanou JUDr. Tomášom Trelloom, notárom v Bratislave, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese: E. A., obec: E. – G. H., katastrálne územie: G. H., zapísané v evidencii Okresného úradu E., katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. XXXXX ako: byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X v podkroví bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 2009/10000 k celku, a ako: byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X na X. poschodí bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 1199/10000 k celku, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej na Mestskom súde Košice pod sp. zn.: 68Csp/42/2024.

II. Ukladá povinnosť žalovaným v 1., 2. a 3. rade zdržať sa akýchkoľvek zápisov vlastníckeho práva v prospech žalovaného v 3. rade do katastra nehnuteľností na základe notárskej zápisnice (o osvedčení priebehu dobrovoľnej dražby) zo dňa 23.02.2024, č. F. XXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, spísanou JUDr. Tomášom Trelloom, notárom v Bratislave, a zdržať sa akýchkoľvek zápisov vlastníckeho práva v prospech žalovaného v 3. rade do katastra nehnuteľností na základe notárskej zápisnice (o osvedčení priebehu dobrovoľnej dražby) zo dňa 23.02.2024, č. F. XXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, spísanou JUDr. Tomášom Trelloom, notárom v Bratislave, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese: Košice I, obec: E. – G. H., katastrálne územie: G. H., zapísané v evidencii

Okresného úradu E., katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. XXXXX ako: byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X v podkroví bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 2009/10000 k celku, a ako: byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X na X. poschodí bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 1199/10000 k celku, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej na Mestskom súde Košice pod sp. zn.: 68Csp/42/2024.“

2. Na odôvodnenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľka uviedla, že dňa 7.10.2015 uzatvorila so žalovaným v 1. rade Zmluvu o poskytnutí úveru, reg. číslo zmluvy XXXXXX, ktorej predmetom bolo poskytnutie účelového úveru súvisiaceho s rekonštrukciou nehnuteľností vo výške 251 000 € a dňa 24.5.2019 uzatvorila so žalovaným v 1. rade Zmluvu o poskytnutí úveru na bývanie, reg. číslo zmluvy XXXXXX, ktorej predmetom bolo poskytnutie účelového úveru na bývanie vo výške 100.800 € (ďalej aj len „úverové zmluvy“). Pohľadávky žalovaného v 1. rade boli zabezpečené záložnými právami k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 7.10.2015, číslo XXXXXX/XXX/X a na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 24.5.2019, číslo XXXXXX/XXX/X (ďalej aj len „zmluvy o zriadení záložného práva“), ktorou sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXXX, katastrálne územie G. H., obec E. - G. H., okres E. A., menovite: - byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X na X. poschodí bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, - spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 2009/10000 k celku, - byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X v podkroví bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, - spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 1199/10000 k celku, (ďalej aj ako „záloh“). Záložné právo k zálohu vzniklo na základe jeho zápisu do katastra nehnuteľností, a

to na základe Rozhodnutia Správy katastra Košice odboru katastrálnych konaní zo dňa 3.2.2016, číslo I. XXXXX/XX a na základe Rozhodnutia Správy katastra Košice odboru katastrálnych konaní zo dňa 18.6.2019, číslo I. XXXX/XXXX. Žalobkyňa poukázala na to, že vykonáva prácu ako obchodný manažér, pričom v roku 2020 v dôsledku pandemickej situácie došlo k zhoršeniu jej finančnej situácie, ktorá pretrváva až doteraz, čo spôsobilo pokles jej príjmov. Žalobkyňa uviedla, že od 27.4.2023 boli úvery vyhlásené za splatné napriek telefonátu s pracovníkom žalovaného v 1. rade o tom, že predmetné splátky budú doplatené v náhradnej lehote. Ďalej okrem iného uviedla, že sa predmetné nehnuteľnosti usilovala prediť, avšak záujemcovia stratili záujem o kúpu z dôvodu poznámky v LV o výkone záložného práva žalovaným v 1. rade. Žalobkyňa uviedla, že od 1.6.2023 uhradila žalovanému v 1. rade mimoriadne splátky oboch úverov v celkovej výške 10.200,- €, pričom žalovaný v 1. rade reagoval tak, že úvery sú splatné a možnosť splácania v splátkach už nie je možná a je nezvratná. Od tohto momentu boli žalobkyňi zo strany žalovaného v 1. rade zvýšené úrokové sadzby na obidvoch úveroch z 1,25 % na 1,3 % na úrokovú sadzbu, ktorá nebola žalobkyňi dodnes riadne vyčíslená, ani oznámená. Ďalej žalobkyňa poukázala na to, že uhradila žalovanému v 1. rade na základe prvého úveru č. XXXXXX sumu istiny vo výške 59.379,88 € a na základe druhého úveru č. XXXXXX sumu istiny vo výške 16.562,69 €, teda celkovú sumu vo výške 75.942,57 €. Uviedla, že dňa 22.5.2023 jej bolo doručené Oznámenie o vyhlásení predčasnej splatnosti úveru a oznámenie o začatí výkonu záložného práva, a to dvoma listami zo dňa 27.4.2023 čím došlo zo strany žalobkyne k de facto popretiu jej predchádzajúceho odsúhlasenia úhrady splátok úveru zo strany žalovaného v 1. rade. Súčasne bola žalobkyňa vyzvaná k úhrade celého zostatku úveru spolu s jeho príslušenstvom, čo bolo vzhľadom na jej finančnú situáciu nezrealizovateľné, nakoľko sa jedná o sumu dvoch úverov vo výške 200.011,24 € a 89.953,19 €, čo predstavuje celkovú sumu 289.964,43 €. Predmetné listy majú súčasne slúžiť ako oznámenie o začatí výkonu záložného práva (predaja zálohu). Žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tiež poukázala na e - mailovú komunikáciu so žalovaným v 1. rade a so žalovaným v 2. rade, ktorí začali realizovať výkon záložného práva. Žalobkyňa v tejto súvislosti vzniesla námietky týkajúce sa dražby nehnuteľností. Rovnako poukázala na to, že sa usilovala o prefinancovanie predmetných úverov, požiadala o vyčíslenie zostatku pohľadávky, ktorý žalovaný v 1. rade uviedol svojim listom ako Potvrdenie o výške zostatku úverov zo dňa 2.2.2024 ku dňu 23.1.2024 na sumu vrátane nákladov dražby v celkovej výške 314,300,- €. V tomto potvrdení žalovaný v 1. rade vôbec neuviedol, na základe akého vyčíslenia dospel k tejto sume. Zámer o prefinancovanie sa však žalobkyňi nepodarilo zrealizovať. Medzičasom žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade dal na LV č. XXXXX, katastrálne územie G. H., obec E. - G. H., okres E. A. zapísať informatívnu poznámku o začatí výkonu záložného práva (zapísaného v časti „A“ Poznámky pod J. - XXX/XXXX) formou dobrovoľnej dražby, ako aj dal zapísať informatívne

poznámky o konaní dobrovoľnej dražby č. 005 a 006 s dátumom dražby 23.2.2024 (zapísaných v časti „A“ Poznámky pod J./XXXX a J./XXXX). Žalobkyňa poukázala na to, že v súvislosti s dražbou vznikla voči žalovaným námietky ohľadom ohodnotenia nehnuteľností, ktoré jej nebolo doručené a zároveň, že nemala vedomosť o termíne obhliadky nehnuteľností, pričom žiadala o náhradný termín. Žalobkyňa podala žalovanému v 2. rade námietky, a to voči predmetu dražby - Bytu č. X - Nehnuteľnosti 2, keďže so záložným veriteľom - Československou obchodnou bankou, akciovou spoločnosťou, so sídlom Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 (ďalej len „Banka“) sa dohodli, že na účely úhrady pohľadávok sa bude realizovať len dražba týkajúca sa Bytu č. X -Nehnuteľnosti 1, čím bude uspokojený celý dlh žalobkyne voči žalovanému v 1. rade vrátane príslušenstva aj nákladov dražobníka ako žalovaného v 2. rade, preto aj namietala všetky skutočnosti uvedené vyššie. Uvedené námietky žalovaný v 2. rade absolútne neakceptoval a naďalej pokračoval v plánovaných dražbách nehnuteľností.

3. Žalobkyňa v návrhu poukázala na to, že záloh je ako nehnuteľnosť toho času aktívne využívaný za účelom bývania žalobkyne, ktorá v predmetných nehnuteľnostiach má evidovaný aj svoj trvalý pobyt. Tým skôr je podľa žalobkyne daná potreba bezodkladnej úpravy pomerov, nakoľko v prípade výkonu dobrovoľnej dražby sa môže ocitnúť bez strechy nad hlavou. Žalobkyňa v tejto súvislosti poukázala na to, že celková pohľadávka žalovaného v 1. rade voči nej je v sume cca 314.800,- €, čo je v hrubom nepomere k momentálnej trhovej hodnote zálohov - bytov na ulici D. X I. E.. Žalobkyňa sa dostala do zlej finančnej situácie, ktorú si vlastným pričinením nezavinila, avšak aj napriek tomu sa snažila o aspoň čiastočné uspokojovanie pohľadávok žalovaného v 1. rade. Žalovaný v 1. rade mal o finančných ťažkostiach žalobkyne vedomosť na základe ústnych rokovaní žalobkyne s jeho pracovníkmi z pobočky banky. Aj napriek tomu však žalovaný v 1. rade pristúpil k výkonu záložného práva k predmetu zálohu prostredníctvom dobrovoľnej dražby, ktorú má zrealizovať žalovaný v 2. rade už dňa 23.2.2024. Za danej situácie pôsobí takéto konanie žalovaného v 1. rade ako konanie priečiace sa dobrým mravom, nakoľko zneužil zlú finančnú, resp. sociálnu situáciu žalobkyne. Jedná sa tak o nemorálny a neprijateľný výkon záložného práva, v dôsledku ktorého reálne príde žalobkyňa o strechu nad hlavou, čo dokladá nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy na právach a právom chránených záujmoch žalobkyne. Bez okamžitej úpravy pomerov by bolo právo žalobkyne ohrozené, nakoľko bez vydania navrhovaného neodkladného opatrenia dôjde k realizácii dražby bez preskúmania platnosti úverových a následne aj záložných zmlúv, ktoré podľa názoru žalobkyne umožňujú nepríjemný zásah zo strany žalovaných do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život. Z priebehu dražby bytu č. X bolo vyhotovené osvedčenie o priebehu a vykonaní dražby a to formou notárskej zápisnice č. F., F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX zo dňa 23.02.2024 napísanej notárom JUDr. Tomášom Trelom, a z ktorej je zrejmé, že vydražiteľom predmetu dražby bytu č. X sa stal HAMNET, spol. s r.o.– žalovaný v 3. rade a cena dosiahnutá vydražením predstavovala sumu 266.000 €, čo bolo aj najnižšie možné podanie v rámci tejto dražby bytu č. X. Z priebehu ďalšej dražby bytu č. 6 bolo vyhotovené osvedčenie o priebehu a vykonaní dražby a to formou notárskej zápisnice č. F., F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX zo dňa 23.02.2024 napísanej notárom JUDr. Tomášom Trelom, a z ktorej je zrejmé, že vydražiteľom predmetu dražby bytu č. X sa stal HAMNET, spol. s r.o.– žalovaný v 3. rade a cena dosiahnutá vydražením predstavovala sumu 167.000 €, čo bolo aj najnižšie možné podanie v rámci tejto dražby bytu č. X. Žalobkyňa má za to, že žalovaný v 1. a 2. rade sa dopustili výkonom oboch dražieb a tzv. záložného práva k uvedeným nehnuteľnostiam porušenia základných ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Žalobkyňa uvádza, že dňa 23.02.2024 bolo cestou právneho zástupcu vo veci žalobkyne Ing. Aleny Harčarikovej doručené Uznesenie Mestského súdu Košice I, sp.zn.: 68Csp/42/2024 zo dňa 21.02.2024, ktorým súd nariadil nasledovné:

„I. Ukladá žalovanému v 1. rade (Československá obchodná banka, a.s.) povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností vedených na LV č. XXXXX, katastrálne územie G. H., obec E. - G. H., okres E. A., byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X na X. poschodí bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 2009/10000 k celku, byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X v podkroví bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 1199/10000 k celku, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXX/XXX/X zo dňa 07.10.2015 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - záložným veriteľom a A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. X, XXX XX E. - záložca na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi, vyplývajúcej zo Zmluvy o poskytnutí úveru č. XXXXXX zo dňa 07.10.2015 do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

II. Ukladá žalovanému v 1. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností vedených na LV č. XXXXX, katastrálne územie G. H., obec E. - G. H., okres E. A., byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X na X. poschodí bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 2009/10000 k celku, byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X v podkroví bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 1199/10000 k celku, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXX/XXX/X zo dňa 24.05.2019 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - záložným veriteľom a A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. X, XXX XX E. - záložca na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi, vyplývajúcej zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. XXXXXX zo dňa 24.05.2019 do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.“

Uvedené neodkladné opatrenie sa týka zákazu výkonu záložného práva žalovaným v 1. rade na základe Oznámenia o konaní dobrovoľnej dražby č. XXX/XXXX dražobníkom Aukčná spoločnosť s.r.o., IČO: 46 141 341, navrhovateľom Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140, konanej dňa 23.2.2024, J./XXXX - číslo zmeny XX/XXXX a Oznámenia o konaní dobrovoľnej dražby č. XXX/XXXX dražobníkom Aukčná spoločnosť s.r.o., IČO: 46 141 341, navrhovateľom Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140, konanej dňa 23.2.2024.

Dňa 22.02.2024 prostredníctvom emailu oznámila žalobkyňa žalovanému v 2. rade, že dňa 10.02.2024 bol prostredníctvom jej právnej zástupkyne podaný návrh na vydanie neodkladného opatrenia voči žalovanému v 1. rade. a žalovanému v 2. rade., ktorým sa žalobkyňa domáha, aby súd nariadil žalovaným v 1. a 2. rade zdržať sa výkonu záložného práva vyššie uvedených nehnuteľností. Zároveň žalovanému v 2. rade oznámila, že súdne konanie v uvedenej veci je vedené pod sp.zn.: 68Csp/42/2024 na Mestskom súde Košice.

Žalovaného v 2. rade ako dražobníka žalobkyňa upozornila, že z lustrácie v elektronickom súdnom spise je jej známe, že žalovaný ako dražobník má vedomosť o súdnom konaní, pričom priložila ako dôkaz potvrdenie o jeho nahliadnutí do elektronického spisu zo dňa 20.02.2024 v konaní vedenom po sp.zn.: 68Csp/42/2024.

Žalobkyňa sa zároveň dňa 23.02.2024 dostavila pred začiatkom oboch dražieb o 10:45 hod. do konferenčnej miestnosti Aula A. Einsteina, Novitech Partner s.r.o., Hotel TeleDom, Timonova 27, 040 01 Košice. Žalovaný v 2. rade splnomocnil na úkony predmetných dražieb plnomocenstvom zo dňa 25.10.2023 pani K. K. L.. Táto ako splnomocnená osoba dražobníka pred začiatkom oboch dražieb prevzala od žalobkyne dokument – Žiadosť o upustenie od výkonu oboch dražieb zo dňa 22.02.2024 aj s prílohami, o čom svedčí podpis K. L. na hornom pravom okraji dokumentu. Žalobkyňa následne podala dňa 23.02.2024 návrh na zápis obmedzujúcej poznámky na príslušný Okresný úrad Košice - Katastrálny odbor, a to na základe Uznesenia Mestského súdu Košice, sp.zn.: 68Csp/42/2024 zo dňa 21.02.2024. Toto Uznesenie bolo na dotknutom LV č. XXXXX, k. ú. G. H., obec.: E. - G. H. zapísané v časti B 6 a B7 na základe konaní o obmedzujúcej poznámke J./XXXX ako: Obmedzujúca poznámka - Uznesenie MS Košice č. 68Csp/42/2024-65 ktorým sa nariaďuje neodkladné opatrenie - ukladá žalovanému ČSOB, a.s., zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností do právoplatného rozhodnutia vo veci samej - J./XXXX - č.z.XXX/XXXX (Zmluva o zriadení záložného práva č. XXXXXX/XXX/X a č. XXXXXX/XXX/X).

Žalovaný v 1. a 2. rade aj napriek vyššie zmieneným skutočnostiam a vedomosti o súdnom konaní vedenom pod sp.zn.: 68Csp/42/2024 vykonal dobrovoľnú dražbu bytu č. X a bytu č. X a zároveň Okresnému úradu E. - Katastrálny odbor adresoval návrh na zápis vlastníckeho práva v konaní vedenom pod číslom D. -XXXX/XXXX na základe notárskej zápisnice číslo F. XXX/XXXX zo dňa 23.02.2024 o osvedčení priebehu dobrovoľnej dražby k vyššie uvedenému bytu č. X a návrh na zápis vlastníckeho práva v konaní vedenom pod číslom D. -XXXX/XXXX na základe notárskej zápisnice číslo F. XXX/XXXX zo dňa 23.02.2024 o osvedčení priebehu dobrovoľnej dražby k vyššie uvedenému bytu č. X. Žalobkyňa sa preto na základe podaní zo dňa 01.03.2024 príslušnému Okresnému úradu Košice – katastrálny odbor domáha prerušenia konania na zápis do katastra nehnuteľností pod číslom D. -XXXX/XXXX ako aj prerušenia konania na zápis do katastra nehnuteľností pod číslom D. -XXXX/XXXX.

Žalovaný v 1. a 2. rade napriek vedomosti o konaní vedenom pod sp.zn.: 68Csp/42/2024 vykonal dražbu, pričom predmetom konania vo veci samej je posúdenie prejudiciálnej otázky, a to posúdenie platnosti Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXX/XXX/X zo dňa 07.10.2015 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s. - záložným veriteľom a A. B. C., Zmluvy o poskytnutí úveru č. XXXXXX zo dňa 07.10.2015, Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti

č. XXXXXX/XXX/X zo dňa 24.05.2019 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s. - záložným veriteľom a A. B. C. a Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. XXXXXX zo dňa 24.05.2019. Naliehavý právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia žalobkyňa odôvodňuje aj tým, že žalovaný v 4. rade vo vzťahu ku konaniam vedeným pod D./XXXX a D./XXXX plní iba evidenčnú funkciu. To znamená, že nepreskúmava obsah Zápisníc o osvedčení dobrovoľnej dražby F. XXX/XXXX zo dňa 23.02.2024 a F. XXX/XXXX zo dňa 23.02.2024. Zároveň žalovaný v 4. rade nepreskúmava ani proces výkonu dobrovoľnej dražby. Vzhľadom na znenie zák. č. 162/1995 Z. z. preskúmava iba splnenie procesných podmienok pre zápis vlastníckeho práva v určenej lehote.

Žalobkyňa uviedla, že žalovaný v 1. a 2. rade vzhľadom na vedomosť o návrhu žalobkyne na vydanie neodkladného konania v konaní vedenom pod sp.zn.: 68Csp/42/2024 porušili ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách s cieľom vykonať dražbu. Výkonom záložného práva prostredníctvom vyššie uvedených dražieb dňa 23.02.2024 žalovaní v 1. a 2. rade zmarili účel Uznesenia Mestského súdu Košice, sp.zn.: 68Csp/42/2024, ktorého hlavným cieľom bolo, aby žalovaný v 1. a 2. rade upustil od výkonu dražby bytu. č. X a bytu č. X zapísaných na LV č. XXXXX, k. ú. G. H..

Žalobkyňa tak vzhľadom na podania žalovaného v 1. a 2. rade vo vzťahu ku správnym konaniam o zápise vlastníckeho práva (D./XXXX, D./XXXX) v prospech žalovaného v 3. rade nezostáva nič iné, ako sa domáhať vydania nového neodkladného opatrenia, ktorým sa zabráni vzniku ďalších škôd a procesných pochybení zo strany žalovaných v 1., 2., 3. rade.

Vo vzťahu k výroku II. navrhovaného petitu Uznesenia žalobkyňa navrhuje uloženie preventívnej povinnosti žalovaným v 1., 2., 3. rade, aby sa na základe notárskej zápisnice (o osvedčení priebehu dobrovoľnej dražby) zo dňa 23.02.2024, č. F. XXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, spísanou JUDr. Tomášom Trelom, notárom v Bratislave a notárskej zápisnice (o priebehu dobrovoľnej dražby) zo dňa 23.02.2024, č. F. XXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX, spísanou JUDr. Tomášom Trelom, notárom v Bratislave nedomáhali zápisov vlastníckeho práva v prospech žalovaného v 3. rade. Môže sa totiž jednoducho stať, že v prípade ak by žalovaní v 1. a 2. rade stiahli svoj návrh na zápis vlastníckeho práva v konaní vedenom pred žalovaným v 4. rade (D./XXXX, D./XXXX), aj nariadenie prípadného Uznesenia o neodkladnom opatrení vo veci samej v podobe výroku I. by stratilo svoj význam a žalobkyňa by sa musela domáhať vydania nového neodkladného opatrenia, čo by podstatne zaťažovalo sporové strany ako aj samotný súd.

4. Ku konaniu vo veci samej žalobkyňa uviedla, že sa bude domáhať súdneho prieskumu jednotlivých zmlúv o úvere z dôvodu, že tieto sú ako celok v rozpore s princípmi ochrany spotrebiteľa. Žalobkyňa okrem iného tiež poukázala na to, že je rozporuplná zostávajúca výška dlžnej sumy, so zreteľom na (ne)proporcionalitu výšky ceny dražených nehnuteľností a výšky zostávajúcej dlžnej sumy titulom poskytnutých úverov, ktoré mala uzatvárať žalobkyňa ako spotrebiteľ, čo by však malo byť preskúmané v konaní vo veci samej. Žalobkyňa nemala možnosť individuálneho dojednanja jednotlivých ustanovení Zmlúv o úvere, ba ani Zmlúv o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, rovnako tak sa neoboznámila so Všeobecnými obchodnými podmienkami žalovaného v 1. rade. Vzhľadom k akcesorickej povahe záložného práva vo vzťahu k úverovému právnemu vzťahu, sa žalobkyňa chce domáhať súdnej ochrany a súdneho prieskumu aj vo vzťahu k oboj Zmlúvam o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, avšak tu je potrebné uviesť, že nebude postačovať napádať len platnosť, resp. žiadať o určenie neplatnosti záložných zmlúv, pretože určením platnosti alebo neplatnosti záložnej zmluvy sa nemôže vyriešiť celý obsah a dosah právneho vzťahu medzi jej účastníkmi, preto sa žalobkyňa bude domáhať určenia neexistencie záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam.

5. Za účelom osvedčenia nariadenia neodkladného opatrenia predložila žalobkyňa listinné dôkazy a to Zmluvu o poskytnutí úveru, reg. číslo zmluvy XXXXXX zo dňa 7.10.2015 a Zmluvu o poskytnutí úveru na bývanie reg. č. XXXXXX zo dňa 24.5.2019, ktoré žalobkyňa uzatvorila so žalovaným v 1. rade. Z uvedených zmlúv okrem iného vyplýva, že žalobkyňa na ich základe čerpala úver v celkovej výške 351 800,- € najmä za účelom splatenia skôr poskytnutého úveru v ČSOB, a.s., rekonštrukcie a zariadenia nehnuteľností špecifikovaných v týchto zmlúvach.

6. Z predloženej Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 7.10.2015 číslo XXXXXX/XXX/X a zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 24.5.2019 číslo XXXXXX/XXX/X vyplýva, že pohľadávky žalovaného v 1. rade boli zabezpečené záložnými právami k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobkyne zapísané na LV č. XXXXX, katastrálne územie G. H., obec E. - G. H., okres E. A., menovite: - byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X na X. poschodí bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, - spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach

a spoločných zariadeniach domu v podiele 2009/10000 k celku, - byt č. X nachádzajúci sa vo vchode X v podkroví bytového domu na ulici D. X I. E., postavenom na parcele č. XXXX, v podiele 1/1 k celku, - spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 1199/10000 k celku.

7. Z predloženého výpisu z obchodného registra Mestského súdu Košice vyplýva, že žalobkyňa je konateľkou spoločnosti M. A. G., A.: XX XXX XXX.

8. Z výpisov z úverových účtov ČSOB, a.s. okrem iného vyplýva, že žalobkyňa v druhom kvartály roku 2023 (t.j. v období od júna 2023 do septembra 2023) splácala splátky vo výške 700 € a 1000 € mesačne.

9. Z prehľadu zostatkov úverov na bývanie vyplýva, že žalobkyňa mala ku dňu podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia splatenú sumu 59 379,88 € (úver reg. číslo zmluvy XXXXXX), resp. sumu 16 562,69 € (úver reg. číslo zmluvy XXXXXX).

10. Listom zo dňa 27.4.2023 žalovaný v 1. rade oznámil žalobkyni, že vyhlasuje celý úver zo zmluvy č. XXXXXX ku dňu 25.4.2023 za splatný, pričom vyzval žalobkyňu na úhradu dlhu vo výške 89 953,19 € vrátane príslušenstva. Zároveň ju okrem iného upozornil na to, že v prípade hypotekárneho úveru začne banka s výkonom záložného práva formou dražby založenej nehnuteľnosti.

11. Listom zo dňa 27.4.2023 žalovaný v 1. rade oznámil žalobkyni, že vyhlasuje celý úver zo zmluvy č. XXXXXX ku dňu 25.4.2023 za splatný, pričom vyzval žalobkyňu na úhradu dlhu vo výške 200 011,24 € vrátane príslušenstva. Zároveň ju okrem iného upozornil na to, že v prípade hypotekárneho úveru začne banka s výkonom záložného práva formou dražby založenej nehnuteľnosti.

12. Z predloženého listu žalobkyne zo dňa 10.10.2023 adresovaného žalovanému v 2. rade vyplýva, že žalobkyňa požiadala žalovaného v 2. rade o náhradný termín vykonania obhliadky nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX za účelom jej ohodnotenia z dôvodu, že pôvodná obhliadka sa mala uskutočniť dňa 4.10.2023, pričom výzva jej bola doručená až dňa 4.10.2023.

13. Listom zo dňa 21.11.2023 adresovaným žalovanému v 2. rade žalobkyňa okrem iného vzniesla námietky voči ohodnoteniu jej nehnuteľností (byt č. X a byt č. X) v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z., pričom taktiež žiadala o náhradný termín obhliadky nehnuteľností. Namietala tiež, že na účely úhrady pohľadávok sa mala realizovať len dražba bytu č. X a nie bytu č. X.

14. Listom zo dňa 1.12.2023 adresovaným žalovanému v 2. rade žalobkyňa opätovne požiadala žalovaného v 2. rade o určenie nového termínu obhliadky bytu č. X za účelom jeho ohodnotenia, ideálne po 8.1.2024 z dôvodu jej pracovnej cesty mimo bydliska, z dôvodu čerpania dovolenky a následných vianočných sviatkov.

15. Listom žalovaného v 2. rade zo dňa 20.12.2023 adresovaným žalobkyni sa žalovaný v 2. rade vyjadril k námietkam žalobkyne proti ohodnoteniu predmetu dražby - bytu č. X a bytu č. X tak, že dal vypracovať revízný znalecký posudok podľa ust. § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. znalcovi A. J. K., z ktorého mieni na účely ohodnotenia predmetu dražby vychádzať. Nad rámec žalovaný v 2. rade uviedol žalobkyni, že výzva na obhliadku so znalcom realizovanú dňa 4.10.2023 jej bola odoslaná v zákonom stanovenej lehote, pričom jej boli odoslané aj pôvodne vyhotovené znalecké posudky, ktoré neprevzala v odbernej lehote. Predmetom dražby sú nehnuteľnosti v takom rozsahu, ako to požaduje navrhovateľ dražby.

16. Z predloženého LV č. XXXXX pre okres Košice 1, obec Košice - Staré Mesto, k. ú. G. H. vyplýva, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností - bytu č. X nachádzajúci sa vo vchode 9 v podkroví bytového domu na ulici D. X I. E. a bytu č. X nachádzajúci sa vo vchode X na X. poschodí bytového domu na ulici D. X I. E.. Z uvedeného listu vlastníctva tiež vyplýva, že ČSOB, a.s. oznámila začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby k predmetným nehnuteľnostiam.

17. Z Potvrdenia o výške zostatku úverov zo dňa 2.2.2024 adresovaným žalobkyni zo strany žalovaného v 1. rade okrem iného vyplýva, že ku dňu 24.1.2024 je suma vrátane nákladov dražby v celkovej výške 314.300 €.

18. Z osvedčenia o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby vo forme notárskej zápisnice č. F., F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX zo dňa 23.02.2024 napísanej notárom JUDr. Tomášom Trelom súd konštatuje, že vydražiteľom predmetu dražby bytu č. X nachádzajúceho sa vo vchode X na X. poschodí bytového domu na ulici D. X I. E. sa stal žalovaný v 3. rade a cena dosiahnutá vydražením predstavovala sumu 266.000 €.

19. Z osvedčenia o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby vo forme notárskej zápisnice č. F., F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX zo dňa 23.02.2024 napísanej notárom JUDr. Tomášom Trelom súd konštatuje, že vydražiteľom predmetu dražby bytu č. X nachádzajúceho sa vo vchode X v podkroví bytového domu na ulici D. X I. E. sa stal žalovaný v 3. rade a cena dosiahnutá vydražením predstavovala sumu 167.000 €.

20. Zo žiadosti zo dňa 22.2.2024 o upustenie od výkonu dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXX, katastrálne územie G. H., obec E. – G. H., N. E. A., O. P. X nachádzajúceho sa vo vchode X na X. poschodí bytového domu a bytu č. X nachádzajúceho sa vo vchode X v podkroví bytového domu na ulici D. X I. E. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súd konštatuje, že žalobkyňa žiadala žalovaného v 3. rade, aby upustil od výkonu dražby uvedených nehnuteľností vzhľadom na podaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia.

21. Z návrhu na prerušenie konania o zápise – D.- XXXX/XXXX zo dňa 1.3.2024 súd konštatuje, že žalobkyňa vzhľadom na uznesenie Mestského súdu Košice č.k. 68Csp/42/2024 zo dňa 21.2.2024, ktorým bolo nariadené neodkladné opatrenie, navrhla prerušiť katastrálne konanie vedené pod číslom D./XXXX do právoplatného skončenia veci vedenej Mestským súdom Košice, pod sp.zn.: 68Csp/24/2024 vzhľadom na to, že predmetom tohto konania je posúdenie prejudiciálnej otázky, a to posúdenie platnosti Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXX/XXX/X zo dňa 07.10.2015 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - záložným veriteľom a A. B. C., Zmluvy o poskytnutí úveru č. XXXXXX zo dňa 07.10.2015, Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXX/XXX/X zo dňa 24.05.2019 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - záložným veriteľom a A. B. C. a Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. XXXXXX zo dňa 24.05.2019.

22. Z návrhu na prerušenie konania o zápise – D.- XXXX/XXXX zo dňa 1.3.2024 súd konštatuje, že žalobkyňa vzhľadom na uznesenie Mestského súdu Košice č.k. 68Csp/42/2024 zo dňa 21.2.2024, ktorým bolo nariadené neodkladné opatrenie, navrhla prerušiť katastrálne konanie vedené pod číslom D./XXXX do právoplatného skončenia veci vedenej Mestským súdom Košice, pod sp.zn.: 68Csp/24/2024 vzhľadom na to, že predmetom tohto konania je posúdenie prejudiciálnej otázky, a to posúdenie platnosti Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXX/XXX/X zo dňa 07.10.2015 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - záložným veriteľom a A. B. C., Zmluvy o poskytnutí úveru č. XXXXXX zo dňa 07.10.2015, Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXX/XXX/X zo dňa 24.05.2019 uzavretej medzi Československou obchodnou bankou, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 - záložným veriteľom a A. B. C. a Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. XXXXXX zo dňa 24.05.2019.

23. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

25. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením môže súd uložiť strane najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

26. Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

27. Podľa § 326 ods. 2 CSP, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.
28. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.
29. Podľa § 328 ods. 2 prvá veta CSP, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326.
30. Podľa ustanovenia § 329 ods. 1 CSP veta prvá, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.
31. V zmysle § 325 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť z dvoch dôvodov a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Dané ustanovenie obsahuje v ods. 2 demonštratívny výpočet uplatnenia inštitútu neodkladného opatrenia v praxi.
32. Podľa § 27 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu, ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.
33. Podľa § 132 ods. 1 OZ vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.
34. Podľa § 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.
35. Neodkladné opatrenie slúži bezodkladnému zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv strany sporu a je namieste ho použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. Ten, kto navrhuje vydať neodkladné opatrenie, musí mať právny záujem na neodkladnom opatrení, t.j. musí osvedčiť potrebu bezodkladnej úpravy pomerov. Danosť právneho záujmu sa skúma so zreteľom na splnenie predpokladov opodstatnenosti takéhoto súdneho rozhodnutia, avšak dominuje predovšetkým osvedčenie toho, že nariadením neodkladného opatrenia sa dosiahne účel ochrany poskytovanej súdom v konaní. Pod potrebou bezodkladnej úpravy pomerov účastníkov sa rozumie stav vzťahov účastníkov, ktorý neznesie odklad. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné.
36. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je ďalej nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda nemusia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti potrebné pre záver o dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 5 Cdo 91/2012). Podľa právnej teórie osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na neodkladné opatrenie.

37. Dôkazné bremeno, resp. bremeno osvedčenia spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia posudzuje súd len podľa obsahu návrhu a k nemu pripojených listín. Neodkladným opatrením by nemalo dochádzať k zásahu do práv nad nevyhnutnú mieru.

38. V posudzovanej veci navrhovateľka osvedčila existenciu právneho vzťahu medzi ňou a žalovaným 1./ V danej veci navrhovateľka riadne preukázala, že so žalovaným v 1. rade uzatvorila Zmluvu o poskytnutí úveru, reg. číslo zmluvy XXXXXX, ktorej predmetom bolo poskytnutie účelového úveru súvisiaceho s rekonštrukciou nehnuteľností vo výške 251.000 €. Zároveň navrhovateľka preukázala, že dňa 24.5.2019 uzatvorila so žalovaným v 1. rade Zmluvu o poskytnutí úveru na bývanie, reg. číslo zmluvy XXXXXX, ktorej predmetom bolo poskytnutie účelového úveru na bývanie vo výške 100.800 €. Je nepochybné, že obe úverové zmluvy sú svojou povahou v zmysle § 52 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskými zmluvami, nakoľko ich uzatvorila navrhovateľka v pozícií spotrebiteľa a žalovaný v 1. rade v pozícií podnikateľa, ktorý koná v rámci predmetu svojej obchodnej, resp. podnikateľskej činnosti. Z tohto záväzkového vzťahu vznikla navrhovateľke v pozícií spotrebiteľa povinnosť splácať dlh za podmienok stanovených úverovými zmluvami. Navrhovateľka výpisom z bankových účtov preukázala, že túto povinnosť si hoci aj čiastočne priebežne plnila, avšak žalovaný v 1. rade pristúpil k zosplatneniu celého dlhu a žiadal o jeho úhradu v celom rozsahu, v opačnom prípade pristúpi k výkonu záložného práva. Navrhovateľka v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia poukázala na to, že predmetné úverové zmluvy, ako aj zmluvy o zriadení záložného práva boli uzatvorené v rozpore s princípmi ochrany spotrebiteľa, pričom obsahujú neprijateľné zmluvné podmienky spôsobujúce nerovnováhu zmluvných strán, čo spochybňuje pohľadávku žalovaného v 1. rade.

39. Právne pomery a ich relevanciu posudzuje súd vždy v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Potreba úpravy právnych pomerov musí byť neodkladná, čo zahŕňa aj prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. V danom prípade však nie je splnený predpoklad naliehavosti nariadenia neodkladného opatrenia. Navrhovateľka neosvedčila nebezpečenstvo hrozacej ujmy, t.j. naliehavosť situácie, a teda nevyhnutnosť zásahu súdu formou neodkladného opatrenia, čo je jednou z podmienok pre jeho nariadenie.

40. Z osvedčenia o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby vo forme notárskej zápisnice č. F., F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX zo dňa 23.02.2024 a z osvedčenia o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby vo forme notárskej zápisnice č. F., F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX zo dňa 23.02.2024 napísaných notárom JUDr. Tomášom Trelom vyplýva, že dražba bytu č. 5 nachádzajúceho sa vo vchode X na X. poschodí bytového domu na ulici D. X I. E. B. O. P. X nachádzajúceho sa vo vchode X v podkroví bytového domu na ulici D. X I. E. prebehla dňa 23.2.2024 a vydražiteľom sa stal žalovaný 3./.

41. Pri dražbe ide o derivatívny spôsob nadobudnutia vlastníctva jeho prechodom, pretože predpokladom každej dražby je vlastníctvo predmetu dražby osobou, voči ktorej alebo majetku ktorej sa dražba vykonáva. Z hľadiska naplnenia zmyslu a účelu procesu dražby je príklep jej najdôležitejším okamihom. Zákon ho definuje ako „úkon licitátora spočívajúci v klepnutí kladivkom“. S týmto právnym úkonom je spojený ako jeho následok prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby. Zákon však podmieňuje nadobudnutie vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľom splnením jeho povinnosti uhradiť cenu dosiahnutú vydražením v zákonom ustanovenej lehote. Iba v prípade, ak je táto povinnosť riadne splnená, dochádza k účinnému prechodu práva na vydražiteľa. Ak vydražiteľ zaplatí včas cenu dosiahnutú vydražením, nadobúda predmet dražby do svojho vlastníctva, a to spätne k momentu udelenia príklepu. V opačnom prípade, teda ak vydražiteľ nezaplatí v zákonom ustanovenej lehote cenu predmetu dražby, je dražba zmarená a nedôjde k predpokladanému právnemu následku udelenia príklepu, ktorým je prechod vlastníckeho práva na vydražiteľa.

42. Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 Katastrálneho zákona, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli príklepom licitátora na verejnej dražbe sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Vykonaním záznamu práva k nehnuteľnostiam nevznikajú, nemenia sa a ani nezanikajú, pretože záznam má v zmysle § 4 ods. 3 a § 5 ods. 2 Katastrálneho zákona evidenčné účinky, s ktorými nie je spojený vznik, zmena ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Záznamom sa teda do katastra nehnuteľností zapisujú práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli na základe iných právnych skutočností.

43. Pri dražbe sa vlastnícke právo nadobúda na základe „inej skutočnosti ustanovenej zákonom“ (§ 132 OZ), pričom k samotnému nadobudnutiu vlastníckeho práva dochádza na základe zloženej právnej skutočnosti, pretože okrem udelenia príklepu vydražiteľovi sa vyžaduje zaplatenie ceny dosiahnutej vydražením. Ak bola predmetom dražby nehnuteľnosť, v súlade s princípom prechodu má následný zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností len deklaratórny účinok. Splnením zákonom ustanovených podmienok (t.j. udelením príklepu a uhradením ceny dosiahnutej vydražením) sa vydražiteľ stáva vlastníkom predmetu dražby a nadobúda aj oprávnenie s predmetom dražby nakladať vrátane práva predmet dražby ďalej prevádzať či ho zaťažovať. Zápis do katastra nehnuteľností nemá konštitutívne účinky, ale iba deklaruje nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby s účinnosťou od udelenia príklepu. Vydražiteľ ako nový vlastník draženého predmetu nadobúda všetky oprávnenia vlastníka, a preto je oprávnený dražený predmet držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

44. V zmysle vyššie uvedeného neodkladné opatrenie s takto formulovaným petitom, nemá vplyv na moment nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaného 3./ a na realizáciu obsahu vlastníckeho práva žalovaného 3./ a reálne ním nedôjde k úprave pomerov medzi účastníkmi právneho vzťahu. Právne postavenie navrhovateľa sa navrhovaným neodkladným opatrením nezmení.

45. Navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti teda neodôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov a uložením požadovaného obmedzenia nariadením neodkladného opatrenia objektívne nemožno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha, t.j. ochranu vlastníckeho práva.

46. Na základe uvedených skutočností, z dôvodu absencie potreby neodkladnej úpravy pomerov sporových strán súd v súlade s vyššie citovaným ustanovením § 328 ods.1 CSP rozhodol tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietol.

47. Nakoľko zamietnutím návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pred začatím konania vo veci samej dochádza k ukončeniu konania (o neodkladnom opatrení), súd rozhodol aj o trovách neodkladného opatrenia (§ 262 ods.1 CSP).

48. V zmysle § 255 ods.1 CSP neúspešnej žalobkyni náhrada trov konania nepatrí a žalovaným v konaní žiadne trovy nevznikli, súd preto rozhodol tak, že žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestský súd Košice v štyroch písomných vyhotoveniach (§ 362 ods.1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha.

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

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