

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 18Co/143/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8719203682  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Babinová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8719203682.1

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Daniely Babinovej a členov senátu JUDr. Mariany Muránskej a Mgr. Miloša Koleka v právnej veci žalobcov: W. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom: Z. XX/X, P., 2/ U. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom: Z. XX/X, P., 3/ U. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom: Z. XX/X, P., 4/ Kvetoslava D., nar. XX.XX.XXXX, bytom: Z. XX/X, P. proti žalovaným 1/ Prvá stavebná sporiteľňa a.s., so sídlom: Bajkalská č.30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, 2/ Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., so sídlom: Masarykova č. 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583936, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1/ rade proti uzneseniu Okresného súdu Poprad č. k. 19Csp/21/2019-49 zo dňa 20.septembra 2019 jednohlasne takto

### rozhodol:

Potvrdzuje uznesenie okrem výroku II.

Zrušuje výrok II. a vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie rozhodol nasledovne:

I. Žalovaní 1/ a 2/ s ú p o v i n n í zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, zriadeného na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok zo dňa 22.02.2008, k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXX, obec P., katastrálne územie D., a to: rodinný dom súpisné číslo XX, postavený na parcele č. XXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie a parcela číslo XXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, až do právoplatného skončenia konania vo veci samej o určenie hodnoty predmetných nehnuteľností.

II. Žalobcovia 1/ až 4/ s ú p o v i n n í podať na Okresnom súde Poprad v lehote 90 dní od doručenia tohto uznesenia všetkým žalobcom žalobu o určenie ceny nehnuteľností medzi stranami sporu, ktoré sú totožné so stranami sporu v tomto konaní o nariadení neodkladného opatrenia.

III. Náhradu trov konania stranám n e p r i z n á v a .

2. Svoje rozhodnutie odôvodnil § 324 ods. 1 až 3, § 325 ods. 1,2, § 326 ods. 1, 2. § 336 ods. 1 až 3 CSP. V dôvodoch rozhodnutia uviedol, že podstatným znakom neodkladného opatrenia je jeho predbežný dočasný charakter, t.z., že sa ním dočasne upravujú pomery strán do doby konečnej úpravy medzi stranami, respektíve v určitých prípadoch aj na trvalo, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Je potrebné ho vydať všade tam, kde by jeho nenariadením vznikol priestor pre právne úkony, ktoré by vytvorili nezvratný stav. Týka sa to aj prípadov, kedy je potrebné obmedziť možnosť prevedu nehnuteľností, alebo hodnotných hnutelných vecí. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu a neodkladné opatrenie je spravidla opodstatnené, ak žalobcovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, prípadne hrozí

zhoršenie jeho právnej pozície. V danom prípade považoval návrh žalobcov v 1/ až 4/ rade za dôvodný, keďže osvedčili svoju aktívnu vecnú legitimitáciu. Z listinných dôkazov zistil, že žalovaní v 1/ a 2/ rade pristúpili k výkonu záložného práva s titulu pohľadávky žalovaného v 1/ rade. Táto vznikla z zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere. Hoci ešte nedošlo k realizácii záložného práva, môže sa stať tak kedykoľvek, keďže došlo už k oceneniu nehnuteľnosti znalcom. Výkonom záložného práva by došlo k zásahu do obydľia žalobcov a tak bola osvedčená potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami. Žalobcovia namietajú výšku ceny nehnuteľnosti určenej znalcom, hoci vlastný znalecký posudok nepredložili. Uvedený nedostatok však nebráni tomu, aby nebolo vydané neodkladné opatrenie. Súd prvej inštancie zároveň stanovil povinnosť žalobcom v 1/ až 4/ rade aby podali žalobu o určenie hodnoty nehnuteľnosti. Odôvodnil túto povinnosť z dôvodov, že nehnuteľnosť sa nachádza v kat.úz. P. kde je v súčasnej dobe zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti a tak sa aj výrazne zvýšili ceny týchto nehnuteľností. Hoci žalobcovia bližšie nekonkretizovali neprijateľné zmluvné podmienky, súd prvej inštancie neuložil povinnosť podať im žalobu vo veci samej, keďže konkrétne neuviedli čo namietajú vo vzťahu k obsahu spotrebiteľskej zmluvy. Výrok o trovách konania rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 a §262 ods. 1, 2 CSP.

3. Proti tomuto uzneseniu v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný v 1/ rade. Namietal tvrdenia žalobcov, že žalobcovia v 3/ až 4/ rade nevedeli, že uzatvárajú zmluvu o záložnom práve. Podľa žalovaného v 1/ rade žalobcovia v 3/ a 4/ rade sú osoby spôsobilé na právne úkony a takéto námietky sú bezpredmetné. Rovnako bezpredmetná bola aj obrana žalobcov v 3/ až 4/ rade, že neuzavreli zmluvu o úvere. Nie je podmienkou, že dlžník musí byť zároveň aj vlastníkom nehnuteľnosti. Rovnako nie je pravdivé tvrdenie žalobcov, že sa so žalovaným v 1/ rade chceli dohodnúť na splátkovom kalendári, keďže tento bol poskytnutý žalovaným v 1/ a 2/ rade a keď poslednú splátku uskutočnili 21.12.2018 a nereagovali na výzvy žalovaného v 1/ rade na riešenie situácie pristúpil žalovaný v 1/ rade k realizácii výkonu záložného práva. Znalecký posudok bol vypracovaný znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností a pokiaľ neboli s týmto posudkom žalobcovia spokojní mali podať v lehote 10 dní námietky ku ktorým by zaujal písomné stanovisko znalec a prípadne mohli si žiadať, vypracovať nový znalecký posudok alebo predložiť znalecký posudok vlastný, aby potvrdili svoje tvrdenia o nižšej cene stanovenej znalcom. Rovnako namietal žalovaný v 1/ rade aj výrok II. tohto uznesenia, keďže žaloba o určenie ceny nehnuteľnosti podľa názoru žalovaného v 1/ rade nespadá do kompetencie súdu. Cena nehnuteľnosti sa stanovuje znaleckým posudkom podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Pokiaľ by znalec porušil tieto predpisy, dotknutá osoba - poškodený by si mohol uplatniť nárok na náhradu škody voči znalcovi. Zároveň poukázal na obdobnú vec, ktorá bola prejednaná na Okresnom súde v Kežmarku pod sp.zn. 2C/339/2014 a v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Prešove sp.zn. 1Co/70/2017. Žiaden iný orgán nemôže stanoviť cenu nehnuteľnosti okrem znalca, ktorý je zo zákona nato právo mocný. Podľa názoru žalovaného v 1/ rade neosvedčili žalobcovia žiadnym spôsobom dôvody na vydanie neodkladného opatrenia a z toho dôvodu navrhli zmeniť rozhodnutie súdu prvej inštancie a žalobu zamietnuť. Priznať aj nárok na náhradu trov konania.

4. Krajský súd v Prešove ako odvolací súd prejednal rozhodnutie, ako aj konanie ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v § 378, § 379 a § 380 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného v 1/ rade je čiastočne dôvodné. Súd prvej inštancie dôsledne zistil skutočnosti, ktoré boli rozhodujúce pre posúdenie návrhu žalobcov v 1/ až 4/ rade a vec aj správne právne posúdil. Na týchto skutkových a právnych záveroch sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania vo vzťahu k výroku I. napadnutého rozhodnutia. Vo výroku II. však bola splnená podmienka na zrušenie rozhodnutia podľa ust. § 389 ods.1 písm.b/ CSP.

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

Podľa § 336 ods. 1 až 3 CSP 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. Súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej. Súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná.

6. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobcovia v 1/ a 2/ rade uzavreli so žalovaným v 1/ rade zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 22.02.2008. V tomto zmluvnom vzťahu vystupovali žalobcovia v 1/ a 2/ rade, ako dlžník a spoludlžník. Zároveň s tým istým dátumom bola uzavretá aj zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok so žalobcami v 3/ a 4/ rade, ktorí sú bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXX, kat.úz. D., parcela č. XXX/X, stavba rodinný dom číslo stavby XX z pozemkom pod stavbou vo výmere XXX m<sup>2</sup>, ako zastavané plochy a nádvoria. Žalobcovia v 1/ až v 4/ rade predložili znalecký posudok E. F. Q., č. XXX/XXXX na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá bola založená v prospech žalovaného v 1/ rade. Tento znalecký posudok bol vypracovaný na objednávku žalovaného v 2/ rade. Zároveň predložili výzvu žalovaného v 2/ rade o sprístupnenie nehnuteľnosti so strany žalobcov v 3/ a 4/ rade zo dňa 09.júla 2019 na ohodnotenie nehnuteľnosti, ktorá je v ich BSM. List žalovaného v 1/ rade o začatí výkonu záložného práva zo 17.04.2019. Žalovaný v 1/ rade k odvolaniu pripojil výzvu adresovanú dlžníkom na zaplatenie omeškaných splátok v rozsahu 2 x 300 Eur za mesiace január a február 2019 a tiež splátkový plán z 13.06.2017.

7. Odvolací súd sa stotožnil s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie v tom, že nehnuteľnosť ku ktorému výkonu záložného práva pristúpil žalovaný v 1/ rade prostredníctvom žalovaného v 2/ rade predstavuje obydlie žalobcov v 1/ až 4/ rade. Napriek tomu, že je zrejmé, že žalobcovia v 1/ a 2/ rade si prestali plniť povinnosti, ktoré im vyplývali zo zmluvy uzavretej so žalovaným v 1/ rade. V danom prípade pokiaľ nedošlo ešte k podrobnejšiemu preskúmaniu zmluvných podmienok v zmluve, ktorá bezosporu je zmluvou spotrebiteľskou, žalovaný v 1/ rade reálne pristúpil k výkonu záložného práva, o čom svedčia listinné dôkazy a zmluva nebola podrobená dôslednej súdnej kontrole. Možno súhlasiť so záverom súdu prvej inštancie, že nevyhovením návrhu, by mohlo dôjsť k nezvratným škodám na majetku žalobcov a z tohto dôvodu postup súdu prvej inštancie bol správny. Nateraz nie je zrejmé či úverová zmluva neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, zároveň tiež nie je jasné či nie je možné aj iným spôsobom pristúpiť k získaniu plnení ku ktorým sa zaviazali žalobcovia v 1/ a 2/ rade voči žalovanému v 1/ rade. Ochrana obydli má prednosť pred samotnou realizáciou výkonu záložného práva do tej miery pokiaľ nebude preukázané, že nie je možné iným spôsobom zabezpečiť plnenie resp. domôcť sa plnenia zo strany žalobcov v prospech žalovaného v 1/ rade.

8. Žalovaný 1/ ako záložný veriteľ začal výkon záložného práva predajom založených nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe podľa Zákona o dobrovoľných dražbách. Výkonom záložného práva sleduje svoj legitímny cieľ uspokojiť svoju pohľadávku z úverovej zmluvy spôsobom dovoleným zákonom a súčasne aj ustanovenie § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka pripúšťa výkon záložného práva predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona aj v prípade, ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy a v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách. Odvolací súd nemá pochybnosti, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby, pokiaľ prebieha spôsobom vyplývajúcim z Občianskeho zákonníka a zo Zákona o dobrovoľných dražbách je v súlade s Ústavou SR. Skutočnosť, či sa tak však deje (t. j. či je v súlade s vyššie citovanými právnymi predpismi) môže byť predmetom konania na súde, a to tak pred tým, ako dôjde k vydraženiu predmetu dražby, ako aj po ňom. Ak budeme ďalej hovoriť o súdnej kontrole ex ante, vlastník zálohu má právo domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva formou žaloby, ktorej predmetom bude napr. skúmanie splnenia podmienok na to, aby k dobrovoľnej dražbe bolo vôbec možné pristúpiť, t. j. napr. formou žaloby na určenie neplatnosti úverovej/záložnej zmluvy, o bezúročnosť úverovej zmluvy, o určenie, že dlh z takejto zmluvy zanikol, že mimoriadne zosplatenie úveruje neplatné, a podobne, a za účelom efektívnosti takto začatého súdneho konania i domáhať sa neodkladným opatrením „odloženia“ realizácie dražby až do momentu, keď predmet konania, o ktorom odvolací súd pojednával už vyššie, bude vyčerpaný. Uvedená preventívna kontrola je zaiste prostriedkom účelnejším a efektívnejším ako kontrola následná, formou žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, a to napriek skutočnosti, že v prípade úspechu v takomto konaní, je výsledkom de facto navrátenie vlastníckeho práva záložcovi, ako keby k príklepu na dobrovoľnej dražbe nedošlo (k uvedenému pozri § 21 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách). Nemožno totiž opomíňať, že udelením príklepu (za súčasného splnenia podmienky úhrady ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom) záložca svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti stráca, a pokiaľ ho chce obnoviť je potrebné podať žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, v ktorej sa navyše nemôže domáhať neplatnosti dražby z akýchkoľvek dôvodov, ale len pre porušenie ustanovení uvedeného zákona a pre neplatnosť záložnej zmluvy (viď. § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách). Zároveň záložca stráca i oprávnenie vo vydraženej nehnuteľnosti zotrvať a v prípade, ak v nehnuteľnosti zotrvá, bude s najväčšou pravdepodobnosťou musieť svoje práva brániť i v konaní o vypratanie

nehnutelností. Zároveň výsledok týchto konaní nemá vplyv len na postavenie záložcu, ako bývalého vlastníka zálohu, ale i na právne postavenie vydražiteľa, ktorý z dôvodu, aby sa stal vlastníkom predmetu dražby (a zároveň aby nespôsobil jej zmarenie) musí cenu dosiahnutú vydražením uhradiť. V prípade úspechu záložcu v konaní o neplatnosť dražby musí vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením žiadať späť od každej osoby, ktorá výťažok dražby prevzala (§ 32 ods. 3). Napokon, v prípade, ak je v priebehu dobrovoľnej dražby vydražená nehnuteľnosť a z jej výťažku je uhradená pohľadávka, ktorej výšku, či platnosť záložca namieta, nie je vylúčené ani začatie konania o vydanie bezdôvodného obohatenia, či konanie o náhradu škody.

Naopak, preventívna kontrola v podobe konania začatého pred vydražením nehnuteľnosti definitívne odstráni neistotu v tom, či sú splnené podmienky na to, aby dražba bola realizovaná a tým (okrem iného) predíde aj ďalším nadväzujúcim súdnym konaniam. Uvedený záver pritom v žiadnom prípade nie je v rozpore ani s návrhom generálneho advokáta pred Súdnym dvorom EÚ vo veci C-482/12, keď generálny advokát pri spotrebiteľa bol nadmieru sťažený, vychádzal z prípustnosti nie len následnej, ale aj predbežnej kontroly zákonnosti verejnej dražby v právnom poriadku SR. Vyššie prezentovaný názor odvolacieho súdu rovnako nie je ani v rozpore s rozsudkom C-34/13, kde Súdny dvor EÚ síce uviedol, že v rozpore so Smernicou Rady 93/13/EHS nie je vnútroštátna úprava umožňujúca vymocť pohľadávku založenú na zmluvných podmienkach, ktoré sú prípadne nekalé, mimosúdnym výkonom záložného práva na nehnuteľný majetok, ktorý spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky, avšak len pokiaľ predmetná právna úprava prakticky neznemožňuje alebo nadmerne nesťažuje ochranu práv, ktoré spotrebiteľovi priznáva táto smernica. Overiť, či je tomu tak, však aj podľa Súdneho dvora EÚ prináleží vnútroštátnemu súdu. Súdny dvor EÚ teda priamo nekonštatoval rozpor právnej úpravy Zákona o dobrovoľných dražbách s citovanou smernicou, ale ani jej súlad. Súdny dvor EÚ len vnútroštátnym súdom stanovil podmienky, ktoré majú skúmať pre to, aby dospeli k relevantnému záveru, pričom uviedol, že možnosť príslušného vnútroštátneho súdu prijať predbežné opatrenie, môže zjavne predstavovať primeraný a účinný prostriedok na zabránenie uplatňovaniu nekalých podmienok, čo musí overiť vnútroštátny súd. Odvolací súd pritom predbežné opatrenie dočasne zabraňujúce vykonať dobrovoľnú dražbu nehnuteľností vo vlastníctve spotrebiteľa, a to až do okamihu, kým sa právoplatne nerozhodne o výške pohľadávky dodávateľa a jej splatnosti, za účinný prostriedok ochrany práv spotrebiteľa považuje.

9. Odvolací súd zrušil výrok II. uznesenia súdu prvej inštancie majúci zato, že obstoje námietka žalovaného v prvom rade, že všeobecný súd nemá kompetenciu na určenie ceny nehnuteľnosti. Preto rozhodol podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b) CSP. Na druhej strane však vrátil v tejto časti vec na ďalšie konanie z dôvodu, že je potrebné žalobcom uložiť povinnosť podať žalobu vo veci samej. Keďže žalobcovia v 1/ až 4/ rade namietajú neprijateľné zmluvné podmienky v úverovej zmluve, je potrebné, aby konkretizovali v podanej žalobe neprijateľné zmluvné podmienky v súdom stanovenej lehote. Nie je možné nariadiť neodkladné opatrenie, ktoré by malo trvať neobmedzene. Výkon záložného práva je zákonný inštitút, aj keď v prípade obydla, krajným prostriedkom pre vymoženie dlhu. Napriek tomu žalovaný v 1/ rade potom, čo žalobcovia nebudú riešiť vzniknutú situáciu aktívne môže pristúpiť aj k tomuto krajnému riešeniu.

10. Preto rozhodnutie súdu prvej inštancie vo výroku I. odvolací súd, ako vecne správne potvrdil podľa ust. § 387 ods. 1, 2 CSP.

11. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Žalobcovia v 1/ až 4/ rade boli v odvolacom konaní úspešní, preukázateľne im trovy odvolacieho konania nevznikli preto rozhodol odvolací súd tak, že žiadnej zo strán nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

12. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý

rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).  
Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).  
V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).