

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 16C/5/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5824200055  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2024:5824200055.1

## Uznesenie

Okresný súd v Námestove v spore žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C., C. D. XXX/XX, 2/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C., C. D. XXX/XX, 3/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C., C. D. XXX/XX, žalobcovia 1/ a 2/ zastúpení žalobkyňou 3/, proti žalovaným: 1/ EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Prievozská 2, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 35 724 803, 2/ U9, a.s., so sídlom Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, o určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, o návrhu žalobcov 1/ až 3/ na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. N a r i a d ť u j e neodkladné opatrenie, ktorým ukladá žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre obec a katastrálne územie C. ako rodinný dom súp. č. XXX postavený na parcele C-KN č. XXXX/XXX a pozemky: parc. C-KN č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 616 m<sup>2</sup>, parc. C-KN č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 57 m<sup>2</sup>, parc. C-KN č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 137 m<sup>2</sup>, parc. C-KN č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 172 m<sup>2</sup> a parc. C-KN č. XXXX/X - ostatná plocha o výmere 170 m<sup>2</sup>, a to do právoplatného skončenia konania Okresného súdu Námestovo sp. zn. 3Csp/26/2021.  
II. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo zvyšnej časti a voči žalovanému 2/ z a m i e t a.

### o d ô v o d n e n i e :

1/ Žalobcovia 1/ až 3/ doručili tunajšiemu súdu, dňa 05.01.2024 emailom a následne dňa 08.01.2024 osobne, podanie obsahujúce žalobu o určenie, že nehnuteľnosti, ktoré sú uvedené vo výroku I. tohto uznesenia nie sú zaťažené záložným právom. Súčasne toto podanie obsahuje aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobcovia 1/ až 3/ domáhajú, aby súd uložil žalovaným 1/ a 2/ povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností, ktoré sú uvedené vo výroku I. tohto uznesenia, a to do právoplatného skončenia a rozhodnutia vo veci samej v konaní vedenom na Okresnom súde v Námestove pod spisovou značkou 3Csp/26/2021 o zaplatenie 12.274,47 eur s príslušenstvom. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia sa žalobcovia 1/ až 3/ zároveň domáhajú, aby súd uložil žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností, ktoré sú uvedené vo výroku I. tohto uznesenia, a to do právoplatného skončenia a rozhodnutia vo veci samej v konaní vedenom na Okresnom súde v Námestove pod spisovou značkou 3Csp/26/2021 o zaplatenie 12.274,47 eur s príslušenstvom. Napokon sa žalobcovia 1/ až 3/ návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhajú uloženia povinnosti žalovanému 2/, aby bezodkladne odstránil inzerciu, fotografie a dokumenty rodinného domu a pozemkov nachádzajúceho sa na ulici C. D. XXX, E. F. D. G. C., D. H. na všetkých internetových portáloch, na ktorých boli touto spoločnosťou ním zverejnené.

2/ Osobitne, len vo vzťahu k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia 1/ až 3/ uviedli, že tento návrh odôvodňujú dôvodmi osobitného zreteľa, najmä skutočnosťou, že dražobník môže kedykoľvek zorganizovať dražbu a pripraviť žalobcov o ich obydlie, a to bez súdneho rozhodnutia. Napriek prebiehajúcemu súdnemu sporu žalobcovia namietajú výšku pohľadávky veriteľa, je tu reálna hrozba, aby súd urýchlene zasiahol a neodkladným opatrením dočasne usporiadal pomery tak, že

poskytne ochranu žalobcom ich ohrozeným ústavným právam a zakáže neprímeraný výkon práva veriteľom a dražobníkom. Ďalej žalobcovia uviedli, že na Okresnom súde Námestovo prebieha súdne konanie pod spisovou značkou 3Csp/26/2021 o zaplatenie 12.274,47 eur s príslušenstvom na základe žaloby, ktorú voči nim podala EOS KSI Slovensko, s.r.o. zo zmluvy o splátkovom úvere reg. číslo XXXXXX zo dňa 14.09.2007 (ďalej len ako „zmluva o úvere“), pričom ide o pohľadávku, ktorú žalobcovia popierajú čo do dôvodu a výšky. O tejto pohľadávke rozhodnuté právoplatne nebolo, pričom uvedená spoločnosť si nárok uplatňuje súdnou cestou aj v súkromnom procese v snahe vydražiť nehnuteľnosť uvedenú vo výroku I. tohto uznesenia. Známi žalobcov upozornili, že na webovej stránke žalovaného 2/ je oznámenie o pripravovanej dražbe, čím je osvedčené, že žalovaní chcú vykonať dražbu nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov, čím sú ohrozené práva a právom chránený záujem spotrebiteľov a celej rodiny, ktorá má v nehnuteľnostiach jediné obydlie. Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je protiústavný a bol by realizovaný z neplatných právnych úkonov, a to na základe neprijateľných podmienok v zmluve o úvere a v nej chýbajúcich náležitostiach uvedených v § 4 ods. 2 písm. a) a i) zákona č. 258/2001 Z. z. spotrebiteľských úveroch a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 71/1986 Zb. o Slovenskej obchodnej inšpekcii v znení neskorších predpisov, v znení účinnom v čase uzavretia, podľa ktorého § 4 ods. 2 písm. g) žalobcovia považovali úver za bezúročný a bez poplatkov. Neprijateľnou zmluvnou podmienkou v zmluve je aj podriadenie zmluvy režimu Obchodného zákonníka, nakoľko spotrebiteľský vzťah treba vždy posudzovať podľa zákona o spotrebiteľských úveroch. Neprijateľnou podmienkou je aj poplatok za poskytnutie, čerpanie a správu úveru v Obchodných podmienkach, ktoré tak zaväzujú spotrebiteľa k plneniam za výslovne administratívnu agendu, ide o plnenia, ktoré nie sú po materiálnej stránke dodané a v skutočnosti slúžia len záujmom dodávateľa. V súvislosti s neprijateľnými zmluvnými podmienkami žalobcovia poukázali na rozhodnutia KS v Prešove sp. zn. 6Co 95/2013 z 19.06.2013 a 18Co 109/2011 z 21.11.2012. Žalobcovia ďalej uviedli, že postup, že dodávateľ musel mať vedomosť daný spotrebiteľský vzťah spadá pod zákon č. 258/2001 a nezahrnul do zmluvy zákonné podmienky, čo je nekalý úmysel, zavádzanie, zahmlievanie, klamanie a porušenie právneho predpisu – zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého § 7 ods. 1 sú nekalé praktiky zakázané a za nekalú obchodnú praktiku sa považuje taká, ktorá je v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti. V danom prípade išlo o bezúčelový spotrebný úver zabezpečený nehnuteľnosťou, ktorý sa riadi zákonom č. 258/201 Z. z., keď finančné prostriedky poskytnuté na základe zmluvy o úvere žalobcom neslúžili na nadobudnutie, výstavbu ani udržanie nehnuteľností, ale na osobnú spotrebu (§ 1 ods. 2 písm. a) zákona č. 258/2001 Z. z.). Podľa uznesenia NS SR sp. zn. 4Cdo 223/2020 z 26.01.2022 (rozhodnutie v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR uverejnené pod č. 2/2022), zmluva o poskytnutí úveru na iný účel než uvedený v § 1 ods. 2 písm. a) zákona č. 258/2001 Z. z. alebo aj bez uvedenia účelu, uzavretá za účinnosti tohto zákona je zmluvou o spotrebiteľskom úvere riadiacou sa – s výnimkami uvedenými v § 25 ods. 2 zákona č. 129/2010 Z. z. týmto zákonom. V predmetnej úverovej zmluve je pritom uvedené, že úver sa použije na tento účel: bez uvedenia účelu. Zákon č. 258/2001 Z. z. sa podľa § 1 ods. 2 písm. e) nevzťahuje na poskytnutie úveru do hodnoty v Sk zodpovedajúcej 200,- eur a nad hodnotu v Sk zodpovedajúcej 20.000,- eur atď. V úverovej zmluve je uvedené, že banka sa zaväzuje poskytnúť dlžníkovi úver vo výške 680.000,- Sk, čo je podľa kurzu zo dňa 27.09.2007, v ktorý deň bol úver pripísaný na účet (1 euro = 34,156 Sk) 19.908,65 eur. Skutkový stav sa postupom rokov zahmlieval a spravovaním, zmenami v banke sa celkom vytratil. Žalobcovia za celé obdobie uhradili 22.927,15 eur, z toho istinu 11.821,73 eur, úroky 10.165,96 eur, poplatok za úverový účet 153,79 eur, poplatok za pokuty – výzvy – upomienky 489,90 eur a úroky z omeškania 8,57 eur. Výpočet z výpisov úverového účtu – zaplatené cez splátky 22.639,95 eur, celkové náklady v spojení so spotrebiteľským úverom § 2 písm. c) a e) 287,20 eur, výška celej odplaty úveru 22.927,15 eur mínus výška úveru 19.908,65 eur, rozdiel pre bezdôvodné obohatenie 3.018,50 eur. Taktiež žalobcovia uviedli, že dnešné správanie postupcu a postupníka je neprijateľné, pretože je v rozpore s požiadavkou dobrej viery, zakladá hrubý nepomer v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa. Žalobcovia sa nemali možnosť oboznámiť sa s Obchodnými podmienkami a Všeobecnými obchodnými podmienkami, pred uzavretím zmluvy. Nepodpísali ich, neobdržali ich, dodávateľ ich nepripojil k zmluve, aby tvorili jeden celok a žalobcovi ich zohнали ťažko. Ďalej žalobcovia poukázali na Smernicu EP a Rady 2005/29/ES z 11.05.2005 o nekalých praktikách podnikateľov voči spotrebiteľom na vnútornom trhu a z tejto aj citovali, a to v súvislosti s tým, že nekalou praktikou je aj konanie, ktorým dodávateľ (nástupnícka banka) presviedčala, navádzala alebo inak pôsobila na spotrebiteľov s cieľom dosiahnuť, aby sa ako účel úveru vyznal účel zmluvy – hypotekárny úver, teda, aby sa vyznačoval ako účel úveru, zmenil na účel, ktorý nie je pravdivý a je v rozpore so zmieňovanou smernicou. Pokiaľ boli bez súhlasu žalobcov vyhotovené fotografie okolia ich domu, v iný deň v minulosti, ako bolo v oznámení, toto žalobcovia považujú za útok do súkromia a obydlia občanov SR. V súvislosti so zabezpečením

úveru záložným právom je v zmysle v časti zmluvy dohodnuté pravidlo, ktoré umožňuje bez súdnej kontroly vymocť od spotrebiteľa aj plnenia z neprijateľných zmluvných podmienok. Žalovanému nič nebráni predat' nehnuteľnosť.

3/ V odôvodnení žaloby o určenie, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom žalobcovia 1/ až 3/ (ďalej už len ako „žalobcovia“) poukázali na uznesenie NS SR sp. zn. 1Cdo/249/2021, v zmysle ktorého je takáto žaloba procesne prípustným prostriedkom, na základe ktorého možno o.i. dosiahnuť výmaz zápisu záložného práva v katastri nehnuteľností. Ďalej žalobcovia uviedli, že záložné právo žalovanému 1/ k nehnuteľnostiam uvedeným vo výroku I. tohto uznesenia nevzniklo, pretože záložná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom. Neobsahuje totiž podstatné náležitosti uvedené v § 151b ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka. Predovšetkým nie je presne určená pohľadávka a záloh a zároveň, vzhľadom na túto skutočnosť by mala byť určená najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, avšak záložná zmluva neobsahuje najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje. Záložná zmluva totiž vôbec neurčuje ani hodnotu zabezpečených pohľadávok. V zmluve sa uvádza len, že záložné právo sa zriaďuje na zabezpečenie istiny 680.000,-Sk a príslušenstva, ktoré nie je bližšie špecifikované. Zároveň sa určuje, že toto záložné právo sa vzťahuje aj na zabezpečenie všetkých pohľadávok z prípadných dodatkov k zmluve o úvere a na zabezpečenie všetkých pohľadávok záložného veriteľa vzniknutých v súvislosti so zmluvou o úvere, a to vrátane nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, ako aj poplatkov, výdavkov a ďalších čiastok, a tiež v prípade, že záložný veriteľ odstúpi od zmluvy o úvere, na základe ktorej vznikli dôvodne touto záložnou zmluvou zabezpečované pohľadávky záložného veriteľa. Takúto formuláciu považujú žalobcovia za všeobecnú a jednoznačne treba uviesť, že táto zmluva postráda presné určenie pohľadávky s poukazom na § 151b ods. 3 OZ. Zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky, preto bolo potrebné určiť maximálnu najvyššiu možnú hodnotu, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, t.j. najvyššiu hodnotu istiny. Z dôvodu, že záložná zmluva nemá všetky podstatné náležitosti, ktoré má pohľadávka mať, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, s poukazom na § 151b ods. 2,3 OZ je táto záložná zmluva pre rozpor so zákonom absolútne neplatným právnym úkonom. Podľa § 151c ods. 1 OZ, záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná. V prípade, ak je záložným právom zabezpečená pohľadávka, ktorej hodnotu nie je možné v čase uzatvorenia zmluvy vyčíslit', resp. pohľadávka, ktorá sa v priebehu platnosti záložnej zmluvy bude meniť, musí byť možné kedykoľvek počas trvania záložného práva určiť jej aktuálnu hodnotu. V prípade, že v čase uzatvorenia zmluvy o zriadení záložného práva nie je jej hodnota určená, musí zmluva obsahovať aj najvyššiu hodnotu zaistenej pohľadávky, aby sa zabránilo prípadným sporom o výške zabezpečenia. V tomto konkrétnom prípade hodnota príslušenstva presne určená nie je a je jednoznačné, že okrem príslušenstva úveru sa záložné právo malo vzťahovať aj na zabezpečenie akýchsi „všetkých pohľadávok z prípadných dodatkov, a to vrátane nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, poplatkov, výdavkov a ďalších čiastok, ktoré neboli presne špecifikované.“ Práve z tohto dôvodu mala zmluva obsahovať aj najvyššiu hodnotu istiny zaistenej pohľadávky. Nakoľko ju neobsahoval, zmluva je absolútne neplatná podľa § 39 OZ a záložné právo v prospech E. nebolo platne zriadené a žalovanému 1/ tak záložné právo nevzniklo. Žalobcovia preto žiadajú určiť, že žalovaný nemá záložné právo k sporným nehnuteľnostiam, nie je oprávnený byť navrhovateľom dražby a na základe tohto určenia žalovaný 2/ nemôže postupovať v dražbe a nie je dražbu oprávnený vykonať. V prípade takéhoto určenia sa predíde možným súdnym sporom, ktoré by mohli vzniknúť z výkonu neexistujúceho záložného práva a rozhodnutie súdu by aj zabránilo vzniku nenapraviteľných škôd, ktoré by mohol spôsobiť predaj predmetných nehnuteľností. Žalovaný 2/ opäť začal s prípravou výkonu záložného práva smerujúceho k predaju predmetných nehnuteľností na dražbe. Žalobcovia majú naliehavý právny záujem na určení, že žalovaný 1/ nemá záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam a nie je oprávnený navrhnúť ich predaj na dražbe. Právne postavenie žalobcov bez takého určenia je neisté. Protiprávny stav v katastri nehnuteľností môže byť odstránený jedine tak, že žalobcovia predložia príslušnému katastrálnemu úradu právoplatný rozsudok, ktorým súd určil, že žalovaný 1/ nemá záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam. Pokiaľ ide o žalovaného 2/, žalobcovia žiadajú určiť, že žalovaný nie je oprávnený vykonať dražbu a naliehavý právny záujem žalobcov na tomto určení žalobcovia odvodzujú z toho, že jedine rozsudok súdu môže vytvoriť pevný základ pre právne vzťahy medzi účastníkmi konania.

4/ Žalobcovia k žalobe pripojili: zmluvu o poskytnutí úveru reg. č. XXXXXX, ktorú všetci traja v postavení dlžníkov uzavreli dňa 14.09.2007 s E. D. I., J., ďalej zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXXXXX/XXX/X uzavretú dňa 14.09.2007 medzi E., J. ako záložným veriteľom, žalobcom 1/ ako dlžníkom a žalobcami 2/ a 3/ ako záložcami, návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností

podpísaný žalobcami 2/ a 3/ dňa 14.09.2007, výpis z LV č. XXX pre obec a k. ú. C., upomienku vyhotovenú E., J. dňa 06.02.2017, oznámenie o vyhlásení predčasnej splatnosti úveru vyhotovené E., J. dňa 27.05.2018, oznámenie E., J. o začatí výkonu záložného práva zo dňa 23.08.2018, nesúhlas žalobcov s výkonom záložného práva zo dňa 28.08.2018, odpoveď E., J. zo dňa 06.09.2018 na uvedený nesúhlas, VOP E., J. účinné od 01.07.2007, oznámenie E., J. o postúpení pohľadávky vyhotovené dňa 08.08.2019, oznámenie spoločnosti EOS KSI Slovensko, s.r.o. zo dňa 13.10.2021, výzvu na umožnenie vykonania znaleckej obhliadky a ohodnotenia nehnuteľností, oznámenie termínu znaleckej obhliadky vyhotovené dňa 14.12.2023 žalovaným 2/, výťah inzerátu o pripravovanej dražbe rodinného domu v obci C. a oznámenie žalovaného 2/ o upustení od dražby, ktorá sa mala konať dňa 28.02.2022, vyhotovené dňa 09.02.2022 (č. I. 30 až 53 spisu).

5/ Z emailovej správy sudkyne Okresného súdu Námestovo A. F. K. (č. I. 11 spisu) súd zistil, že na tunajšom súde sa pod sp. zn. 7Csp/5/2018 začalo konanie o žalobe žalobcov voči spoločnosti EOS KSI Slovensko, s.r.o., t.j. žalovanému 2/, ktorou sa domáhali určenia neplatnosti úverovej zmluvy a zmluvy o zriadení záložného práva, ako aj určenia, že úver podľa predmetnej úverovej zmluvy je bezúročný a bez poplatkov a napokon sa danou žalobou domáhali zaplata zbežného obohata zbežného. Toto konanie je právoplatne skončené, keď Krajský súd v Žiline rozsudkom sp. zn. 11CoCSp/11/2023 zo dňa 26.09.2023 potvrdil rozsudok Okresného súdu Námestovo č. k. 7Csp/5/2018-393 zo dňa 24.06.2022, ktorým bola žaloba žalobcov v celom rozsahu zamietnutá. Z odôvodnení týchto rozhodnutí vyplýva, že napadnutou zmluvou bola zmluva o poskytnutí úveru reg. č. XXXXXX uzavretá žalobcami ako dlžníkmi dňa 14.09.2007 s E. D. I., J. a zmluva o zriadení záložného práva uzavretá popri tejto úverovej zmluve. Pokiaľ išlo o určenie bezúročnosti a bez poplatkovosti úveru, išlo o úver podľa zmieňovanej úverovej zmluvy. V tomto spore bolo voči rozsudku odvolacieho súdu podané dovolanie, o ktorom nebolo zatiaľ rozhodnuté.

6/ Z vyššie uvedenej emailovej správy súd tiež zistil, že na tunajšom súde sa pod sp. zn. 3Csp/26/2021 začalo konanie o žalobe spoločnosti EOS KSI Slovensko, s.r.o., t.j. žalovaného 1/ voči žalobcom, ktorou sa žalovaný 1/ voči nim domáha zaplata zbežného sumy 12.274,47 eur z dôvodu porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich z už uvádzanej úverovej zmluvy, kde žalovaný 1/ tvrdí a preukazuje využitie svojho práva predčasne zosplatiť úver. Konanie sp. zn. 3Csp/26/2021 bolo prerušené do právoplatného skončenia konania Okresného súdu Námestovo sp. zn. 7Csp/5/2018, teda je v stave, kedy odpadla prekážka pre jeho prerušenie. Podľa informácie od zákonnej sudkyne veci 3Csp/26/2021 vec sa nachádza v štádiu určenia pojednávania.

7/ Z rozsudku Krajského súdu v Žiline sp. zn. 11CoCSp/11/2023, konkrétne z jeho odseku 14 súd zistil, že na tunajšom súde sa viedlo konanie, v ktorom Krajský súd v Žiline v odvolacom konaní uznesením sp. zn. 7Co/12/2022 zo dňa 02.02.2022 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým zmenil uznesenie súdu prvej inštancie tak, že nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil spoločnosti EOS KSI Slovensko, s.r.o. povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre obec a katastrálne územie C. ako rodinný dom súp. č. XXX postavený na parcele C-KN č. XXXX/XXX a pozemky: parc. C-KN č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 616 m<sup>2</sup>, parc. C-KN č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 57 m<sup>2</sup>, parc. C-KN č. XXXX/XXX - ostatná plocha o výmere 137 m<sup>2</sup>, parc. C-KN č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 172 m<sup>2</sup> a parc. C-KN č. XXXX/X - ostatná plocha o výmere 170 m<sup>2</sup>, a to do právoplatného skončenia konania Okresného súdu Námestovo sp. zn. 7Csp/5/2018. Vo zvyšnej časti (ohľadne uloženia povinnosti spoločnosti U9, a.s. zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby a povinnosti odstrániť inzerciu, fotografie a dokumenty rodinného domu žalobcov) a voči ďalším žalovaným (E., J. a L., J.) odvolací súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a zároveň rozhodol aj o náhrade trov konania.

8/ Súd konštatuje, že konanie Okresného súdu Námestovo sp. zn. 7Csp/5/2018 sa právoplatne skončilo doručením rozsudku Krajského súdu v Žiline sp. zn. 11CoCSp/11/2023 zo dňa 24.06.2023 poslednej zo strán sporu, k čomu nepochybne došlo pred aktuálnym rozhodovaním súdu. Skutočnosť, že konanie sp. zn. 7Csp/5/2018 je toho času už právoplatne skončené potvrdzuje údaj z elektronického registra tunajšieho súdu, ako aj to, že vo veci je podané dovolanie.

9/ Vzhľadom k tomu, že neodkladné opatrenie nariadené uznesením Krajského súdu v Žiline sp. zn. 7Co/12/2022 zo dňa 02.02.2022 bolo časovo obmedzené do skončenia konania Okresného súdu

Námestovo sp. zn. 7Csp/5/2018, toho času už toto netrvá, keď zaniklo uplynutím času, na ktorý bolo nariadené (§ 333 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok - ďalej len ako „CSP“).

10/ Súd sa v nadväznosti na zistenie, že v danom prípade neexistuje prekážka rozhodnutej veci, ďalej zaoberal tým, či v sú v súčasnosti dané dôvody na „opätovné“ nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia a zistil, že tomu tak v prevažnej časti je.

11/ Z výzvy žalovaného 1/ datovanej ku dňu 14.12.2023 na č. I. 50 spisu vyplýva, že žalovaný 1/, na základe zmluvy so žalovaným 2/ o vykonaní dražby, s ohľadom na rozhodnutie navrhovateľa dražby o realizácii záložného práva predajom nehnuteľností na dražbe, bol žalovaný 2/ poverený organizáciou dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre k. ú. a obec C. (vo výzve sú opísané všetky na danom liste vlastníctva uvedené nehnuteľnosti). Výzva obsahuje výzvu, aby žalobcovia umožnili žalovaným 2/ poverenému súdnemu znalcovi vykonať ohodnotenie založenej nehnuteľnosti v termíne znaleckej obhliadky 11.01.2024 o 10,00 hod.

12/ Z uvedeného je potom zrejmé, že žalovaný 1/, prostredníctvom žalovaného 2/, opätovne začal s vykonávaním úkonov smerujúcich k dobrovoľnej dražbe nehnuteľností, a to na základe záložného práva, ktoré je zapísané v časti C listu vlastníctva č. XXX pre k. ú. a obec C. (č. I. 35 – 36 spisu). K zápisu záložného práva do katastra nehnuteľností došlo na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXXXXX/XXX/X uzavretej dňa 14.09.2007 medzi E., J. ako záložným veriteľom, žalobcom 1/ ako dlžníkom a žalobcami 2/ a 3/ ako záložcami.

13/ V čl. VI. ods. 1 vyššie uvedenej záložnej zmluvy sa uvádza, že záložca súhlasí s tým, že záložný veriteľ uplatní svoje práva zo zálohu a uspokojí svoje pohľadávky zabezpečené záložným právom v prípade, že pohľadávky záložného veriteľa, resp. ktorákoľvek z jednotlivých pohľadávok, ktoré sú zabezpečené touto záložnou zmluvou a špecifikované v čl. II nebudú k dátumu ich splatnosti riadne uspokojené. Zabezpečená pohľadávka je vymedzená v čl. II záložnej zmluvy tak, že ide o pohľadávku záložného veriteľa zo zmluvy o poskytnutí úveru reg. č. XXXXXX uzatvorenej dňa 14.09.2007 vo výške 680.000,- Sk, a to na zabezpečenie splatenia istiny úveru a príslušenstva ako aj ďalších nárokov, ktoré sú špecifikované v odseku 2 tohto článku.

14/ Žalobcovia v návrhu na neodkladné opatrenie a v žalobe o určenie, že žalovaný 1/ nemá k nehnuteľnostiam záložné právo uviedli skutkové tvrdenia, ktoré podľa nich majú mať za následok absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy. Súd na ich základe v spojitosti s listinami k nemu priloženými, najmä v spojitosti s obsahom pripojenej záložnej zmluvy nárok žalobcov na požadované určenie z dôvodov uvádzaných žalobcami nepovažoval za súčasného stavu veci za taký, ktorému by bolo na mieste priznať súdnu ochranu.

15/ Zároveň však súd dospel k záveru, že nariadiť žalobcami požadované neodkladné opatrenie je namieste z iného dôvodu, a to, že v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 3Csp/26/2021 sa toho času rieši, resp. bude sa musieť nevyhnutne riešiť otázka splatnosti úveru (jeho zostatku čo do istiny i jeho príslušenstva) keďže v ňom spoločnosť EOS KSI Slovensko žiada zaplatenie zostatku predčasne zosplatneného úveru a jeho príslušenstva. Záložné právo pritom možno vykonať len v prípade neuspokojenia splatnej pohľadávky záložného veriteľa. Vzhľadom na to, že žalobcovia popierajú existenciu žalovaným 1/ žalovanej pohľadávky, až po právoplatnom skončení vyššie uvedeného konania bude možné vyhodnotiť, či žalovaný 2/ disponuje voči záložcom splatnou pohľadávkou alebo nie.

16/ Súčasne, pokiaľ by výsledkom konania sp. zn. 3Csp/26/2021 bolo priznanie splatnej pohľadávky, je tiež nemenej podstatné to, v akom rozsahu prípadne bola pohľadávka priznaná. Medzi hodnotou priznanej pohľadávky a hodnotou nehnuteľností tvoriacich záloh (a možný predmet dobrovoľnej dražby) totiž nemôže byť zjavný nepomer. Ak by tomu tak bolo, došlo by k stretu ústavného práva žalobcov na obydlie a práva žalovaného 1/ na uspokojenie jeho splatnej pohľadávky a tento stret by musel byť vyriešený v prospech ústavou zaručeného práva žalobcov. Tento názor súd opiera o závery rozsudku Súdneho dvora (štvrtej komory) zo dňa 09.11.2023 vo veci C-598/21 P, CI v. G. M. I. J., z ktorého vyplýva, že klauzula o splatnosti celého úveru patrí do pôsobnosti smernice o nekalých podmienkach a jej preskúmanie zahŕňa aj preskúmanie závažnosti nesplnenia zmluvných povinností zo strany spotrebiteľa, takých ako výška splátok, ktoré neboli splatené, a to vo vzťahu k celkovej výške úveru a dĺžke trvania zmluvy. Navyše súd musí zohľadniť dôsledky vyťahovania spotrebiteľa a jeho rodiny z obydlija, v ktorom

majú trvalý pobyt, keďže právo na obydlie je základným právom. Ak súd dospeje k záveru, že podmienka je nekalá, musí sa zdržať jej uplatnenia.

17/ Otázkou, či došlo k predčasnej splatnosti úveru, na základe nekalej podmienky alebo nie pritom nemožno vyriešiť v konaní o neodkladnom opatrení, nakoľko v tomto súd rozhoduje len na základe tvrdení navrhovateľa/ov a len na základe dôkazov ním/nimi predložených. Rozhoduje teda bez tvrdení a dôkazov druhej strany.

18/ Ak teda žalovaný 1/ začal s výkonom záložného práva skôr ako skončil spor o priznanie (podľa neho splatnej) pohľadávky voči žalobcom, ktorú si uplatnil v konaní sp. zn. 3Csp/26/2021, je podľa názoru súdu na mieste nariadiť neodkladné opatrenie, ktorým sa výkonu záložného práva (a v rámci neho úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby) do skončenia tohto konania zabráni, čím sa predíde prípadnej ujme na ústavnom práve žalobcov na obydlie. V tejto súvislosti súd poukazuje na rozsudok N. G. O. z 5. júna 2009 (Sťažnosť č. 28261/06), v zmysle ktorého je strata obydlia najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlia.

19/ Pokiaľ žalobcovia žiadali, aby súd uložil žalovanému 1/ aj povinnosť zdržať úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby, súd v tejto časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný, resp. nadbytočný zamietol, pretože neodkladné opatrenie, ktoré súd nariadil, a to, že žalovanému 1/ uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v sebe zahŕňa povinnosť zdržať sa všetkých úkonov, ktoré takýto výkon záložného práva v celom svojom súhrne predstavujú.

20/ Súd tiež návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, a to v celosti voči žalovanému 2/. Ak totiž súd uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby žalovanému 1/ ako právnenému nástupcovi záložného veriteľa, toto je pre dočasnú ochranu žalobcov postačujúce. Žalovaný 1/ je ten, kto ako jediný rozhoduje a môže tak určiť, či s výkonom záložného práva a úkonmi smerujúcimi k vykonaniu dobrovoľnej dražby začne, či v nich bude pokračovať a či ich skončí. Žalovaný 2/ je dražobník, ktorý v zmysle § 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, „len“ dobrovoľnú dražbu organizuje, teda vykonáva faktické úkony nadväzujúce na úkony záložného veriteľa, resp. navrhovateľa dražby, bez ktorého úkonov organizovať dražbu nemôže. Výkon záložného práva patrí len záložnému veriteľovi, resp. jeho právnenému nástupcovi.

21/ Taktiež, pokiaľ sa žalobcovia domáhali, aby bola žalovanému 2/ uložená povinnosť bezodkladne odstrániť inzerciu, fotografie a dokumenty ich nehnuteľností na všetkých internetových portáloch, na ktorých boli zverejnené, súd tento návrh vyhodnotil ako nedôvodný, pretože uloženie povinnosti žalovanému 1/, aby sa zdržal výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby znamená, že žalovaný 2/ (ako organizátor dražby) žiadnu dražbu vykonávať a ani pripravovať nemôže. Po doručení tohto uznesenia žalovanému 1/, má žalovaný 1/ povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva, teda musí zabezpečiť, aby organizátor dražby v príprave dražby nepokračoval, t.j. tiež, aby na svojej webovej stránke už nemal uverejnenú ponuku pod názvom „Pripravovaná dražba rodinného domu v obci C.“ (č. I. 52 spisu).

22/ Nakoľko návrh na neodkladné opatrenie žalobcovia podali zároveň so žalobou o neexistenciu záložného práva, o náhrade trov konania o neodkladnom opatrení súd nerozhodoval, pretože o tejto náhrade súd v takomto prípade rozhoduje až v rozhodnutí, ktorým sa toto konanie skončí (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Námestovo (§ 357 písm. d) a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, 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) – § 363 CSP.

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).
- i)

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších zmien.

Neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením ( § 332 ods. 1 CSP).