

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 19C/6/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8719203515
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 08. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Jenčová
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2019:8719203515.1

Uznesenie

Okresný súd Poprad v právnej veci žalobcu: F. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom M.U., H.. Š. XX, zastúpený advokátom JUDr. Martinom Bašistom, so sídlom AK: Štefánikova 8, 058 01 Poprad proti žalovanému: IMMO SERVICE s.r.o., so sídlom: Bratislava, ul. Nám. M. Benku 15, 811 07, IČO: 35 837 705 v konaní o určenie zániku záložného práva a návrh na vydanie neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, zriadeného na základe Kúpnej zmluvy so zriadením záložného práva zo dňa 09.05.2019, a to k nehnuteľnostiam: nebytovému priestoru č. 6F, vchod 79, prízemie, v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavenom na pozemku parc. C KN č. XXXX/X, spoluvlastníckemu podielu 268/10000 k priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku parc. KN č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1484 m², ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie Poprad a k hnuiteľným veciam tvoriacim vybavenie nebytového priestoru č. 6F, vchod 79, prízemie, nachádzajúceho sa v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavenom na pozemku parc. C KN č. XXXX/X, zapísaného na liste vlastníctva č. 4330, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 19C/6/2019.

odôvodnenie:

1. Žalobca podal na Okresnom súde Poprad dňa 09.08.2019 žalobu, ktorou sa domáhal určenia zániku záložného práva k nehnuteľným a hnuiteľným veciam, ktoré boli predmetom prevodu vlastníckeho práva na základe Kúpnej zmluvy so zriadením záložného práva (ďalej „kúpna zmluva“), uzavretej dňa 09.05.2006 medzi predávajúcim - žalovaným a kupujúcim - žalobcom. Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom nehnuteľností: bytového priestoru č. 7-6F, vchod 79, prízemie, v bytovom dome s.č. XXXX, postavenom na pozemku parc. C KN č. XXXX/X, ďalej podielu 268/10000 k priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku parc. C KN č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1484 m². Žalobca je tiež vlastníkom hnuiteľných vecí, ktoré nadobudol na základe kúpnej zmluvy, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1 k nej a ktoré boli v čase uzavretia kúpnej zmluvy umiestnené v nebytovom priestore č. 7-6F. V zmysle článku III. bod 1 kúpnej zmluvy sa zmluvné stany dohodli na kúpnej cene vo výške 5.500.000,- Sk bez DPH, teraz 182.566,55 eur s tým, že kúpna cena bola úročená úrokovou mierou 5 % ročne. V zmysle článku VIII. bod 2. kúpnej zmluvy došlo k dohode o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a hnuiteľným veciam špecifikovaným v kúpnej zmluve s tým, že najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, je suma hodnoty nesplatennej časti istiny a úrokov, nie však viac ako 5.500.000,- Sk, teraz 182.566,55 eur. Žalovaný zaslal žalobcovi dňa 11.06.2019 na jeho žiadosť prehľad neuhradených faktúr ku dňu 06.06.2019, z ktorého je zrejmé, že žalovaný k tomuto dňu evidoval voči žalobcovi neuhradenú sumu doplatku kúpnej ceny, vrátane zmluvného úroku v celkovej výške 15.397,32 eur. Žalobca následne jednotlivými splátkami uhradil v prospech žalovaného zostatok tejto sumy. Žalobca teda uhradil žalovanému celú kúpnu cenu a dohodnutý úrok v zmysle čl. III, bod 1. a čl. IV. bod 1. kúpnej zmluvy. Od podpisu kúpnej zmluvy do 17.06.2019 žalobca uhradil v prospech žalovaného sumu v celkovej výške 369.916,21 eur (11.144.096,- Sk). Teda zo strany žalobcu došlo k úplnému vyrovnaniu jeho záväzkov z kúpnej zmluvy,

čím došlo k zániku pohľadávky žalovaného v zmysle čl. III. bod 1. a čl. IV. bod 1 kúpnej zmluvy, teda tých záväzkov žalobcu, ktoré si so žalovaným zmluvne dohodol. Žalovaný napriek tomu naďalej vedie voči žalobcovi výkon záložného práva z kúpnej zmluvy a dňa 21.06.2019 uskutočnil prostredníctvom dražobníka ProAuctio s.r.o., Banská Bystrica dražbu nehnuteľností, ako aj hnuťelných vecí, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy. Žalobca požiadal tak žalovaného, ako aj dražobníka o zastavenie realizácie dražby, avšak od výkonu dražby ani žalovaný, ani dražobník neupustili, a len z dôvodu neurobenia žiadneho podania nebola dražba úspešná. Žalovaný sa však vo vzťahu k žalobcovi vyjadril, že s dražobníkom zrealizuje opakovanú dražbu, čo dražobník konštatuje aj na svojej webovej stránke. Žalovaný po úplnom uhradení kúpnej ceny, vrátane dohodnutého zmluvného úroku zaslal žalobcovi zoznam penalizovaných faktúr a vyúčtovanie nákladov dražby, ktoré penále a náklady dražby žalobca rozporuje a neuznáva, pričom žalovanému neboli tieto nároky do dnešného dňa žiadnym spôsobom priznané, so žalobcom dohodnuté, resp. žalobcom uznané. Záložné právo v dôsledku svojej akcesorickej povahy predpokladaná pre svoj vznik, resp. trvanie, platnú pohľadávku, bez ktorej nemôže existovať. Viaže sa vždy výlučne na zabezpečenú pohľadávku a nemôže byť prenesené na inú pohľadávku, ktorá nie je zabezpečená záložným právom. Najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, je suma hodnoty nesplatennej časti istiny a úrokov, nie však viac ako 5.500.000,- Sk a ako bolo vyššie uvedené, zo strany žalobcu došlo k uhradeniu istiny a zmluvných úrokov v sume viac ako 11.000.000,- Sk, čo viac ako dvojnásobne prevyšuje najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa na základe dohody zmluvných strán zabezpečila pohľadávka žalovaného.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že nakoľko ani po úplnom uhradení kúpnej ceny a dohodnutých úrokov, teda po zániku zabezpečovanej pohľadávky, nedošlo zo strany žalovaného k prerušeniu výkonu záložného práva a žalovaný prostredníctvom dražobníka dňa 21.06.2019 uskutočnil dražbu nehnuteľných, ako aj hnuťelných vecí, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy a naďalej prostredníctvom dražobníka pripravuje ďalšie kolo dražby, žalobca v dôsledku snahy predísť prípadným neskorším škodám navrhol, aby súd zakázal žalovanému zrealizovať dražbu hnuťelných a nehnuteľných vecí až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Žalobca poukázal na to, že následná žaloba o neplatnosť dražby pre prípad, ak by žalovaný úspešne zrealizoval dražbu prostredníctvom dražobníka, by mala byť krajnou možnosťou, ako zabrániť nezákonnosti dražby a zásahu do vlastníckeho práva vlastníka predmetu dražby. Poukázal tiež na skutočnosť, že ex post ochranu v podobe žaloby o neplatnosť dražby, nepovažuje žalobca za efektívne bránenie práva za stavu, keď existuje preventívny spôsob riešenia právnych vzťahov medzi žalobcom a žalovaným.

3. Žalobca k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pripojil tieto listinné dôkazy: doklady o vklade hotovosti zo strany žalobcu na účet žalovaného v dňoch 03.06.2019, 07.06.2019, 07.06.2019, 07.06.2019, 10.06.2019, 11.06.2019, 12.06.2019, 13.06.2019, 14.06.2019 a 17.06.2019 spolu v sume 16.400,- eur, výpisom z účtu o platbách odoslaných na účet žalovaného od 03.12.2018 do 17.05.2019 spolu v sume 33.000,- eur, oznámenie o 2. kole dražby nebytového priestoru - Pizzeria Poprad vytlačené z webovej stránky spoločnosti ProAuctio, s.r.o. zo dňa 08.08.2019, kúpnu zmluvu, vrátane príloh, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4330 k.ú. Poprad s údajmi platnými k 07.08.2019 s vyznačenou plombou Z-2481/2019 (Osvedčenie o verejnej dražbe pri výkone záložného práva), poznámkou ProAuctio, s.r.o. pod P-197/2019 (nebyt. pr. č. 6F/prízemie) oznámenie o dražbe zn. 72014 zo dňa 17.05.2019 a s vyznačenými ťarchami - zákonným záložným právom a záložným právom v prospech žalovaného na zabezpečenie pohľadávok podľa V 2057/06 (nebyt. priestor č. 6F/príz.), notársku zápisnicu napísanú na Notárskom úrade JUDr. Daniely Vozárovej v Banskej Bystrici č. N 376/2019, NZ 19786/2019, NCRIs 20307/2019, ktorou bola osvedčené vykonanie dobrovoľnej dražby dňa 21.06.2019 - prvé kolo na návrh žalovaného s cenou predmetu dražby 22.9903,- eur, z obsahu ktorej vyplýva, že dražba bola neúspešná, pretože do okamihu otvorenia dražby sa do dražobnej miestnosti nedostavila žiadna osoba s cieľom dražiť, oznámenie o dražbe predmetných nehnuteľností zn. 712014 na návrh žalovaného zo dňa 16.05.2019, prehľad penalizovaných faktúr zo strany žalovaného s vyčíslením možného penále k 06.06.2019 a vyčíslenie nákladov dražby: aktuálna dlžná čiastka k 06.06.2019: 15.397,32 eur, možné penále: 33.107.95 eur a vyčíslenie nákladov dražby: 11.205,59 eur, prehľadom úhrad zo strany žalovaného k 17.06.2019 spolu v sume 286.931,42 eur, upovedomenie žalobcu o úhrade istiny zo 17.04.2019 a odpoveď ProAuctio, s.r.o. na žiadosť o pozastavenie dražby zo dňa 03.05.2019.

4. Súd sa oboznámil aj s aktuálnym listom vlastníctva č. XXXX k.ú. Poprad s údajmi platnými k 19.08.2019, z ktorého vyplýva, že naďalej je v katastri nehnuteľností zapísaná poznámka, záložné právo žalovaného aj plomba Z-2481/2019. Na liste vlastníctva je uvedené číslo nebytového priestoru 6F, nie

7-6F; 7 je poznámka k legende: zariadenie stravovacie. Rovnako sa súd oboznámil aj s aktuálnou ponukou na dražbu Nebytového priestoru - Pizzeria Poprad - 2. kolo spoločnosti ProAuctio, s.r.o. na jeho webovej stránke ku dňu 20.08.2019.

5. Z výpisu z Notárskeho centrálného registra záložných práv pod sp. zn. NCRzp: 8412/2006 vyplýva, že predmetom zapísaného záložného práva je súbor vecí - tam popísaných hnutelných vecí - na zabezpečenie pohľadávky špecifikovanej v kúpnej zmluve z 09.05.2016, pričom dňa 07.07.2014 bolo zaregistrované začatie výkonu záložného práva.

6. Podľa § 324 ods. 1 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

Podľa § 324 ods. 2 CSP na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

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

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 § 325 ods. 2 písm. d/ CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 326 ods. 1 a 2 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

7. Podstatným znakom neodkladného opatrenia je jeho predbežný, dočasný charakter, to znamená, že sa ním dočasne upravujú pomery strán do doby konečnej úpravy medzi stranami, resp. v určitých prípadoch aj natrvalo, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Neodkladné opatrenie je potrebné nariadiť všade tam, kde by jeho nenariadením vznikol priestor pre právne úkony, ktoré by vytvorili nezvratný stav, resp. stav, ktorý by podstatne sťažil možnosti uplatňovania práv žalobcu. To sa týka najmä tých prípadov, kde je treba obmedziť možnosť prevodu nehnuteľností alebo hodnotných hnutelných vecí. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia však musí žalobca osvedčiť svoj nárok alebo porušenie práva, teda musí preukázať svoju aktívnu vecnú legitímáciu a tiež osvedčiť potrebu dočasne upraviť pomery strán, t.j. odôvodniť naliehavosť situácie. 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. Z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí vyplývať, ktorý v zákone uvedený účel má navrhované neodkladné opatrenie plniť. Z dočasného charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia, ale nie je možné neodkladné opatrenie nariadiť bez toho, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Pred nariadením neodkladného opatrenia súd vychádza z jeho vymedzenia uvedeného v návrhu a skúma, či je dostatočne odôvodnený, či žalobca preukázal svoju aktívnu vecnú legitímáciu a napokon skúma aj skutkové okolnosti vzťahujúce sa na rozsah navrhovaného opatrenia.

8. V danom prípade je návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia dôvodný, keďže žalobca osvedčil svoju aktívnu vecnú legitímáciu. Z listinných dôkazov vyplýva, že žalovaný pristúpil k výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam aj k hnutelným veciam z titulu pohľadávky z kúpnej zmluvy, dražobník aj aktuálne prezentuje na svojej webovej stránke ponuku dražby predmetných nehnuteľností v rámci 2. kola dražby. Žalobca teda osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami,

keďže hrozí, že bude zrealizovaná dražba nehnuteľností, pričom žalovaný preukázal, že k 17.06.2019 splatil žalobcovi spolu 286.931,42 eur. Z čl. VIII. bod 2. kúpnej zmluvy pritom vyplýva, najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, je suma hodnoty nesplatennej časti istiny a úrokov, nie však viac ako 5.500.000,- Sk, teraz 182.566,55 eur. Žalobca sa vo veci samej domáha určenia, že záložné právo k predmetnej nehnuteľnosti a k hnutelným veciam zaniklo práve z dôvodu zániku zabezpečovanej pohľadávky s príslušenstvom.

9. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia súd vyhovel návrhu žalobcu a nariadil neodkladné opatrenie v znení tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia, pretože žalobca dôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia osvedčil. Súd dodáva, že vo výrokovej časti označil nebytový priestor tak, ako je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. Poprad.

10. Rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nariadeného po začatí konania nie je rozhodnutie, ktorým sa konanie končí, preto v súlade s § 262 ods. 1 CSP súd o nároku na náhradu trov konania nerozhodol. S trovami konania a ich náhradou sa súd vysporiada až v rozhodnutí vo veci samej, prípadne v inom rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia uznesenia na tunajšom súde. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.

Toto uznesenie je vykonateľné doručením (§ 332 ods. 1 CSP).