

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/83/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8719202437
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8719202437.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a členov senátu JUDr. Daniely Babinovej a Mgr. Miloša Koleka, v právnej veci žalobcov: G., N., zastúpení Mgr. Petrom Piatnikom, advokátom, so sídlom v Poprade, Nám. Sv. Egídia 69, proti žalovaným: 1./ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, Bratislava, zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Marián Kurhajec, s.r.o., so sídlom Bratislava, Bajkalská 13, 2./ Dom Dražieb s.r.o., so sídlom Podzámska 37, Hlohovec, zastúpený KVASŇOVSKÝ & PARTNERS ADVOKÁTI s.r.o., Dunajská 32, Bratislava, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaných proti uzneseniu Okresného súdu Poprad zo dňa 13.5.2019 č. k. 21C/19/2019 - 62 jednohlasne takto

rozhodol:

Potvrďuje uznesenie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie prikázal žalovaným v 1.a 2.rade zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, kat. úz. T. B., do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Priznal žalobcom náhradu trov konania v plnom rozsahu voči žalovaným v 1.a 2.rade. Súd prvej inštancie vec právne odôvodnil § 324 a nasl. CSP. Dospel k záveru, že návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný a sú tak splnené podmienky na vydanie rozhodnutia. Z predložených listinných dôkazov, a to z oznámenia o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 27.2.2019 je osvedčené, že výkon záložného práva v súčasnosti už prebieha. Žalovaný v 1.rade je oprávneným zo záložného práva a žalovaný v 2.rade realizuje dobrovoľnú dražbu. Žalobcovia majú právo na zabezpečenie čo najvyššieho výťažku z dražby, a preto majú eminentný právny aj faktický záujem na určení reálnej všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností. Určenie tzv. najnižšieho podania v dražbe a reálny výťažok z dražby je priamo od ocenenia nehnuteľnosti závislé. Žalobcovia osvedčili svoju snahu o určenie vyššej všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti, ktorá je v ich bezpodielovom spoluvlastníctve. Žalovaný v 2.rade pristúpil k realizácii opakovanej dražby pri stanovení ceny predmetu dražby na sumu 174.000,- eur, keď žalobcovia predložili znalecký posudok na ocenenie draženej nehnuteľnosti na 190.000,- eur, čo je o 16.000,- eur viac. Táto okolnosť odôvodňuje neodkladným opatrením dočasne pozastaviť realizáciu dobrovoľnej dražby, inak hrozí nenapraviteľná ujma v neprospech žalobcov. Podľa súdu prvej inštancie je dôvodné, aby sa všeobecná hodnota týchto nehnuteľností určila v konaní vo veci samej, pretože len takýmto spôsobom bude možné ju hodnoverne stanoviť a vytvoriť reálny podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorá prebehne v súlade so zákonom a umožní reálny výťažnosť z predaja daných nehnuteľností.

2. Proti tomuto uzneseniu podali odvolanie žalovaní v 1.aj 2.rade. Pokiaľ ide o odvolanie žalovaného v 2.rade poukazuje na to, že nariadeniu neodkladného opatrenia bráni prekážka veci právoplatne rozhodnutej s poukazom na predchádzajúce konanie, ktoré medzi stranami sporu bolo vedené na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 8C/21/2017. V spomínanom konaní žalobcovia žiadali nariadiť neodkladné opatrenie na základe identickej žaloby a rovnakých skutkových okolností, avšak v aktuálne vedenom konaní žiadajú, aby súd určil, že hodnota nehnuteľnosti je 190.000,- eur, pričom súčasne nezdôvodňujú a neobjektívizujú nárast hodnoty predmetu dražby o 22.000,- eur len za obdobie dvoch

rokov. V predchádzajúcom konaní sa taktiež žalobcovia domáhali vydania neodkladného opatrenia až do právoplatného skončenia veci a určenia, že hodnota predmetu dražby je vo výške 168.000,- eur. Žalobcovia nepreukázali nové skutočnosti, ktoré by odôvodňovali zmenu právoplatného rozhodnutia ohľadom neodkladného opatrenia, neuviedli, že by došlo k zmene pomerov oproti pomerom, za ktorých sa pôvodne o veci rozhodovalo. Vyhotovenie nového znaleckého posudku navyše zo strany subjektu, ktorý nie je oprávnený zadávať objednávku na ohodnotenie predmetu dražby pri výkone záložného práva podľa Zákona o dobrovoľných dražbách, predstavuje pre dražobné konanie irelevantnú skutočnosť. Postup súdu prvej inštancie vytvára nebezpečnú prax v súdnom rozhodovaní. Dlužníkom dáva návod na paralyzovanie výkonu záložného práva, kedy sa môžu neustále domáhať nariadenia neodkladného opatrenia po realizácii akéhokoľvek dražobného úkonu, čím sa uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa, vzhľadom na opakované nariadenie neodkladných opatrení a navyšovanie dražobných a súdnych nákladov stane nedosiahnuteľným. Existencia vecí právoplatne rozhodnutej predstavuje neodstrániteľný nedostatok procesnej podmienky konania a je dôvodom na zastavenie konania. Keďže o uvedenej veci bolo právoplatne rozhodnuté, ide o totožný návrh totožných účastníkov a predmet konania, je potrebné podľa názoru žalovaného v 2.rade konanie zastaviť. Zdôrazňuje, že povinnosť zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby Zákon o dobrovoľných dražbách pri výkone záložného práva ukladá výlučne len dražobníkovi v zmysle § 12 ods. 1 tohto zákona. V prípade, ak žalobcovia nesúhlasili s cenou určenou znaleckým posudkom, mali možnosť podať námietky proti znaleckému posudku podľa § 12 ods. 5 druhej vety citovaného zákona. Zákonodarcia tak koncentroval možnosť realizácie vplyvu a okruh procesnej obrany vlastníka vo vzťahu k ohodnoteniu predmetu dražby do inštitútu námietok tak, aby ich vlastník mohol uplatniť v čase, keď sa vyhotovuje znalecký posudok a nie až v štádiu súdneho konania. Keďže žalobcovia námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby nepodali, ani nevyjadrili v zákonnej lehote nesúhlas s ohodnotením predmetu dražby, resp. všeobecnou cenou predmetu dražby, podaním návrhu na vydanie neodkladného opatrenia sa snažia len oddialiť výkon záložného práva, a tým aj ohodnotenie predmetu dražby. Žalovaný v 2.rade taktiež tvrdí, že v prejednávanej veci neboli splnené podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia. Za predpokladu, ak žalovaný v 2.rade zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom, splnil si svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona, nedošlo k porušeniu ustanoví Zákona o dobrovoľných dražbách ako možnosti vyhlásiť dobrovoľnú dražbu za neplatnú. Taktiež tvrdí, že zákon o dobrovoľných dražbách neupravuje možnosť súdu v konaní o určenie neplatnosti dražby preskúmať ocenenie nehnuteľnosti, resp. predmetu dražby. Vytýka súdu prvej inštancie nedostatočné zdôvodnenie rozhodnutia a v zmysle uvádzaných dôvodov tak navrhol podanému odvolaniu vyhovieť.

3. Žalovaný v 1.rade taktiež navrhuje uznesenie zmeniť tak, aby návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia bol zamietnutý. Poukazuje na tú skutočnosť, že Okresný súd Poprad v konaní sp. zn. 8C/21/2017 vydal rozsudok, ktorým rozhodol vo veci samej, a to tak, že určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností identických s terajším návrhom na sumu 168.000,- eur a tento rozsudok je právoplatný. Vlastník predmetu dražby môže vzniesť námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby u dražobníka v 10-dňovej lehote a žalobcovia túto zákonnú možnosť nevyužili. Poukazuje na to, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby prebieha už od roku 2017 a počas tohto obdobia boli pre účely dobrovoľnej dražby na ohodnotenie predmetu dražby vyhotovené viaceré znalecké posudky, a to znalecký posudok S.. P. na sumu 147.000,- eur z 3.1.2017 a znalecký posudok S.. J. Y. zo 7.3.2017, ktorý určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností na sumu 168.000,- eur a tento posudok si dali vypracovať žalobcovia pre účely spomínaného konania OS Poprad sp. zn. 8C/21/2017. Ďalej je tu znalecký posudok S.. R. z 27.9.2018, ktorý určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností sumou 174.000,- eur, zadal ho vypracovať žalovaný v 2.rade ako dražobník podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách a išlo o znalecký posudok vyhotovený po právoplatnom rozsudku z predchádzajúceho konania. Napokon je tu znalecký posudok S.. L. zo 4.3.2019, ktorý určil všeobecnú hodnotu daných nehnuteľností sumou 190.000,- eur a tento znalecký posudok si zadali vypracovať žalobcovia. Zákon o dobrovoľných dražbách presne uvádza postup pri stanovení hodnoty predmetu dražby, aj postup a lehoty pri vznesení námietok k znaleckému posudku. To, že žalobcovia námietky voči ohodnoteniu predmetu dražby nevzniesli, ale rovno sa obrátili na súd so žalobou, takýto postup nemá oporu v zákone. Súd pritom už poskytol ochranu žalobcom tým spôsobom, že stanovil hodnotu daných nehnuteľností rozsudkom sumou 168.000,- eur. Postup žalobcov v priebehu konania dobrovoľnej dražby nemá oporu v zákone a je výlučne špekulatívny v snahe zabrániť výkonu záložného práva. Taktiež zdôrazňuje, že Zákon o dobrovoľných dražbách dáva žalobcom ako vlastníkom predmetu dražby možnosť súdnej ochrany podľa § 21 ods. 5 tohto zákona, za daného stavu však nie je preukázaná ani hrozba nenapraviteľnej ujmy, ako to konštatoval súd prvej inštancie. Žalobcovia nepreukázali, že v období po 1.6.2018, kedy bol vydaný rozsudok v spomínanom konaní,

došlo k reálnemu zhodnoteniu nehnuteľností, čo by malo svedčiť o nesprávnosti nimi predloženého znaleckého posudku.

4. Žalobcovia navrhli potvrdiť napadnuté uznesenie. Nestotožňujú sa s argumentáciou žalovaných ohľadom prekážky veci právoplatne rozhodnutej s ohľadom na predchádzajúce konanie OS Poprad sp. zn. 8C/21/2017 a v ňom vydaného neodkladného opatrenia. Zdôrazňujú, že skutkové okolnosti prípadu nie sú totožné, nakoľko od posledného rozhodnutia došlo k podstatnej zmene hodnoty nehnuteľností vzhľadom na objektívne výrazný nárast cien nehnuteľností v danej lokalite. Znalecký posudok č. XX/XXXX je práve takým dôkazom, ktorý objektivizuje nárast hodnoty predmetu dražby o 22.000,- eur za obdobie dvoch rokov. Poukazujú na to, že Zákon o dobrovoľných dražbách vyžaduje, že cena predmetu dražby musí byť určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. Zákon teda so zmenou hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je premetom dražby výslovne počíta, keď ukladá, aby podkladom pre zistenie hodnoty nehnuteľnosti bol znalecký posudok starší nie viac ako 6 mesiacov. Žalobcovia podávali návrh na nariadenie neodkladného opatrenia a žalobu vo veci samej v časovej tiesni s ohľadom na termín opakovanej dobrovoľnej dražby, ktorý bol určený na deň 14.5.2019. Skutočnosť, či nejde o prekážku veci právoplatne rozhodnutej zisťuje sám súd z vlastnej činnosti lustráciou súdnych registrov, pri zisťovaní splnenia procesných podmienok podľa § 161 CSP. Predložený súkromný znalecký posudok má všetky zákonom popísané náležitosti a je podľa žalobcov použiteľný pre dané konanie. Žalobcovia tvrdia, že zo žiadneho zákonného ustanovenia nevyplýva preklúzia práva namietať znalecký posudok, resp. ním zistenú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti aj neskôr, napr. v súdnom konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby alebo sa domáhať určenia hodnoty nehnuteľnosti na základe iného znaleckého posudku pred vydražením nehnuteľnosti, pokiaľ vlastník draženej nehnuteľnosti nevyužije právo namietať znalecký posudok podľa § 12 ods. 5 zákona. Prípad, kedy je v Zákone o dobrovoľných dražbách preklúzia práva výslovne upravená, je ust. § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého právo domáhať sa určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby zaniká, ak sa neuplatní do 3 mesiacov odo dňa príklepu. Podľa žalobcov boli v konaní splnené podmienky pre vydanie neodkladného opatrenia, v prípade, že znalec pochybil pri určení hodnoty nehnuteľností, nemôže to byť na ujmu vlastníka nehnuteľnosti v tom zmysle, že by bol odkázaný už len na domáhanie sa nároku na náhradu škody voči konkrétnemu znalcovi.

5. Odvolací súd preskúmal napadnuté uznesenie v zmysle predpokladov § 379 a nasl. zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že odvolania dôvodné nie sú.

6. Podľa § 324 ods. 1, 2 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení môže súd na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

Na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

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

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

9. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že cieľom neodkladného opatrenia je dočasne upraviť pomery strán sporu, a to v prípadoch, kedy strana podávajúca návrh na takéto rozhodnutie osvedčí naliehavosť potreby takéhoto postupu, odrážajúcu nemožnosť vyčkať do konečného rozhodnutia vo veci samej, alebo zabezpečenie výkonu takéhoto rozhodnutia. Ide teda o rozhodnutie dočasnej povahy predpokladajúce aspoň osvedčenie danosti práva alebo osvedčenie ohrozenia z tohto práva.

10. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej a pri zisťovaní nemusí byť dodržaný formálny postup predpísaný pre dokazovanie. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia sa posudzuje tak podľa obsahu návrhu, pripojených listín a skutkových okolností z nich vyplývajúcich, ako aj z dôvodnosti návrhu z hľadiska právneho posúdenia veci. Účelom neodkladného opatrenia je rýchle a pružné riešenie tej situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu (do pozornosti uznesenie NS SR sp. zn. 2MCdo3/2010).

11. K odvolacím námietkam žalovaných je potrebné poukázať na ust. § 230 CSP, podľa ktorého, ak sa o veci právoplatne rozhodlo, nemôže sa prejednávať a rozhodovať znova.

12. Prekážka rozsúdenej veci (res iudicata) patrí k procesným podmienkam a jej existencia (zistenie) v každom štádiu konania vedie k zastaveniu konania. Táto prekážka nastáva vtedy, ak má byť v novom konaní prejednaná tá istá vec.

13. O tie istí strany ide aj vtedy, ak v konaní vystupujú nositelia práv z rovnakého právneho vzťahu v opačnom procesnom postavení a vtedy, ak v neskoršom konaní vystupujú právni nástupcovia strán už skončeného konania. Totožnosť predmetu konania je daná vtedy, keď ten istý nárok alebo stav vymedzený žalobným petítom vyplýva z rovnakých skutkových tvrdení, na základe ktorých bol uplatnený (t. j., ak je založený na rovnakých skutkových okolnostiach a rovnakom právnom dôvode). Podmienky totožnosti strán sporu a totožnosti predmetu konania musia byť splnené súčasne. Za tú istú vec treba v novom konaní považovať ten istý nárok, o ktorom sa už právoplatne rozhodlo, ak sa opiera o ten istý právny dôvod vyplývajúci z totožného skutkového stavu (uznesenie NS SR sp. zn. 5Cdo/280/2010). Pokiaľ dôjde k zmene skutkových okolností, netvorí právoplatné rozhodnutie súdu prekážku veci právoplatne rozsúdenej.

14. Uvedený záver platí aj pre účely rozhodovania o navrhovanom neodkladnom opatrení. V súvislosti s rozhodovaním o nariadení neodkladného opatrenia na základe návrhu žalobcov v predchádzajúcom konaní OS Poprad sp. zn. 8C/21/2011 je zrejmé, že skutkové okolnosti veci nie sú totožné a predchádzajúce konanie o určenie hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, kat. úz. T. B. súviselo s realizáciou záložného práva a dobrovoľnej dražby vykonávanej v iných termínoch a na základe iných znaleckých posudkov, ktorými sa určovala všeobecná hodnota predmetu dražby (znalecký posudok č. X/XXXX z 3.1.2017 a znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa 7.3.2017). Žalobcovia v tejto súvislosti poukazujú na zmenu hodnoty predmetu dražby v závislosti od záverov uvedených aj v znaleckom posudku č. XX/XXXX, zadávateľom ktorého pre účely výkonu dobrovoľnej dražby bol žalovaný v 2.rade a obsah ktorého je namietaný žalobcami vzhľadom na závery znaleckého posudku č. XX/XXXX.

15. Úprava výkonu záložného práva umožňuje veriteľovi výrazným spôsobom zasiahnuť do majetkových práv dlžníka bez súdnej alebo akejkoľvek inej štátnej kontroly, pričom najmä v spotrebiteľských vzťahoch si veriteľ od spotrebiteľa ako slabšej zmluvnej strany, obchádzajúc súdnu kontrolu neprijateľných zmluvných podmienok, či primeranosť odplaty, môže vymôcť aj plnenie, na ktoré by v zmysle právnej úpravy ochrany spotrebiteľa nemal nárok. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou skutkových zistení, preto ani súd nevykonáva dokazovanie v takom rozsahu, ako pri rozhodovaní o veci samej. Aj odvolací súd má za to, že boli splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko vzhľadom na to, že záložný veriteľ pokračuje s výkonom záložného práva predajom nehnuteľností žalobcov dobrovoľnou dražbou za spochybnenú cenu v neprospech vlastníkov, je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu. Už len samotná existencia dvoch znaleckých posudkov s odlišnou všeobecnou hodnotou predmetu dražby odôvodňuje nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko je tu obava vzniku škody na strane žalobcov. V štádiu výkonu dražby, kedy ešte nedošlo k vydraženiu nehnuteľnosti, je návrh na nariadenie neodkladného opatrenia jediným právnym nástrojom, ktorý má vlastníku nehnuteľnosti k dispozícii, aby nedošlo k predaju jeho majetku, ak má pochybnosti o dodržaní právnych predpisov.

16. S poukazom na uvádzané dôvody tak odvolací súd napadnuté uznesenie potvrdil ako vecne správne postupom podľa § 387 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 CSP).

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 CSP).

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 CSP).