

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 10C/35/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4419202994
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marián Hatala
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2019:4419202994.1

Uznesenie

Okresný súd Nové Zámky v právnej veci žalobcov: v 1. rade: S. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., W. XX/XX v 2. rade: U. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., W. XX/XX, zastúpení: Finlegal services, s.r.o., Gajova 4, Bratislava, IČO: 46 283 421 proti žalovaným: v 1.rade: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 35 724 803, v 2.rade: Dražobná spoločnosť, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703 o nariadenie neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a**.

Súd žalovaným v 1.rade a v 2.rade **n e p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia v 1. rade a v 2. rade sa svojim návrhom domáhali nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by žalovaným v 1.rade a v 2.rade bola uložená povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Nové Zámky, obci Mužla, katastrálne územie Mužla, zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX Okresného úradu Nové Zámky, a to bytu číslo 2, nachádzajúceho sa na prízemí, vo vchode číslo XXX, obytnom dome so súpisným číslom XXX, postavenom na parcele registra „C“, parcela číslo XXX/X (právny vzťah k parcele evidovaný na LV číslo X), podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je 6800/56945 (ďalej aj sporné nehnuteľnosti). Obaja žalobcovia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia poukázali na skutočnosti v zmysle ktorých sporné nehnuteľnosti nadobudli do svojho vlastníctva dobrovoľnou dražbou M XX/XXXX uskutočnenou dňa 21.02.2018 ich zástupcom na návrh ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníkov spoločných častí a zariadení, spoločných priestorov, príslušenstva, pozemku bytového domu Mužla so súpisným číslom XXX, vchod číslo XXX v Mužly, zastúpených správcom na základe zmluvy o výkone správy Stavebné bytové družstvo občanov Lipová 3, Štúrovo, IČO: 18 047 432. Žalobcom malo byť zo strany žalovaného v 2.rade zaslané dňa 24.04.2019 oznámenie o začatí výkonu záložného práva k sporným nehnuteľnostiam na návrh žalovaného v 1.rade. Oznámenie malo obsahovať informáciu o možnosti upustenia od pripravovanej dobrovoľnej dražby v prípade uzatvorenia mimoriadneho splátkového kalendára so záložným veriteľom, avšak malo absentovať z pohľadu žalobcov podstatné skutočnosti, vrátane výšky pohľadávky zabezpečenej záložným právom. Následne dňa 07.05.2019 mala byť žalobcom zaslaná výzva na umožnenie vykonania ohliadky sporných nehnuteľností na účely ohodnotenia znalcom, čo sa malo uskutočniť dňa 04.06.2019 o 09:00 hod.. Žalobcovia v 1.rade a v 2.rade dávali do popredia, že pohľadávka žalovaného v 1.rade zabezpečená záložným právom je pohľadávkou voči predchádzajúcim vlastníkom sporných nehnuteľností a to C. O., nar. XX.XX.XXXX a X. O., nar. XX.XX.XXXX, pričom z príslušného listu vlastníctva mali za to, že zmluvnými stranami zmluvy o záložnom práve zo dňa 18.12.2009, ktorou sa malo zriadiť záložné právo na sporné nehnuteľnosti boli práve bývalí vlastníci na strane dlžníkov a Slovenská sporiteľňa, a.s. na strane záložného veriteľa. Žalobcovia vyslovili názor, že veriteľ v zásade má možnosť vymôcť svoj dlh voči aktuálnym dlžníkom aj formou dobrovoľnej dražby, no v tomto prípade už záložné právo k sporným nehnuteľnostiam bolo

vykonané prednostným záložným veriteľom, žalovaný v 2.rade tak má mať možnosť vymáhať svoju pohľadávku už len formou návrhu na vykonanie exekúcie na pôvodného dlžníka. Žalobcovia ďalej dali do popredia ustanovenia § 15 ods. 1,3 zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj bytového zákona), ktorým poukázali na nesúlad v evidencii Okresného úradu Nové Zámky, katastrálneho odboru so skutočným stavom, pretože v časti C: Tarchy listu vlastníctva číslo XXXX, k.ú. Mužla má absentovať zákonné záložné právo v prospech zákonného záložného veriteľa Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktoré má stále existovať a ktoré počas existencie predmetu záložného práva nemožno vymazať. V tejto súvislosti bolo poukázané aj na rozhodovaciu činnosť súdov, a to rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 10Sžr/144/2012 zo dňa 25.09.2013, rozhodnutie Krajského súdu v Trnave 11Co/425/2013 zo dňa 13.12.2013, rozsudok Okresného súdu Košice II. 36C/97/2013 zo dňa 09.09.2014 a ďalších a zároveň v tejto súvislosti bol žalobcami vyslovený názor, že zápis zákonného záložného práva plní len evidenčnú funkciu a jeho existencia je nezávislá od jeho zápisu na príslušnom liste vlastníctva. S poukazom na ustanovenie § 151 ma ods. 3 OZ žalobcovia v 1.rade a v 2.rade vyjadrili názor, že pri výkone záložného práva prednostným záložným veriteľom ostatný záložný veriteľia majú možnosť uspokojiť svoju pohľadávku prihlásením do dobrovoľnej dražby, pričom poradie uspokojovania sa riadi poradím zápisu jednotlivých záložných práv na príslušnom liste vlastníctva, pričom žalovanému v 1.rade alebo jeho právnomu predchodcovi malo byť riadne doručené oznámenie o dobrovoľnej dražbe M XX/XXXX. Žalovaný v 1.rade sa rozhodol vykonať svoje záložné právo formou dobrovoľnej dražby napriek tomu, že mu dňa 22.01.2018 bolo riadne doručené oznámenie o dražbe M XX/XXXX, po vykonaní ktorej záložný veriteľ pristúpil k upusteniu od dobrovoľnej dražby XX/XXXX na základe písomnej žiadosti navrhovateľa dražby, ktorým bol žalovaný v 1.rade. Z tejto argumentácie mali žalobcovia za to, že záložné právo v prospech zmluvného záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o. vykonaním dobrovoľnej dražby M XX/XXXX zaniklo, a preto má byť výkon záložného práva žalovaným v 1.rade nezákonný a nemožný. Okrem toho majú žalobcovia vážne pochybnosti o aktuálnej výške zabezpečenej pohľadávky, prípadne či je vôbec splnená podmienka hodnoty pohľadávky bez príslušenstva v sume nad 2 000,- eur. Napokon bolo poukázané na nepomer medzi výškou zabezpečenej pohľadávky a hodnotou nehnuteľnosti, ktorá mala byť určená v rokoch 2017-2018 znaleckými posudkami na sumy 12 600,- eur a 16 900,- eur. Na základe uvedených skutočností mali žalobcovia za to, že sú dané skutočnosti odôvodňujúce nariadenie neodkladného opatrenia pre nevyhnutnosť potreby bezodkladnej úpravy pomerov, pretože žalovaní v 1.rade a v 2.rade majú aktívne realizovať kroky smerujúce k speňaženiu sporných nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby. Pritom má byť sporné, či začatie výkonu záložného práva v spojení s úkonmi žalovaných bolo oprávnené a v súlade so zákonom, žalobcovia spochybňujú výšku vymáhanej pohľadávky, aj skutočnosť, či sú vôbec v postavení dlžníka žalovaného v 1.rade, namietajú na nepomer medzi výškou zabezpečenej pohľadávky žalovaného v 1.rade a hodnotou sporných nehnuteľností a v tejto súvislosti aj postavenie žalovaného v 1.rade ako subjektu oprávneného navrhnúť výkon záložného práva k sporným nehnuteľnostiam formou dobrovoľnej dražby.

2. Súd sa oboznámil s listinami pripojenými žalobcami k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a zistil nasledovné.

Listom zo dňa 24.04.2019 žalovaný v 2.rade oznámil žalobkyni v 1.rade začatie výkonu záložného práva, a to z poverenia záložného veriteľa - žalovaného v 1.rade. V oznámení o začatí výkonu záložného práva sa uvádza, že záložným právom je zabezpečená pohľadávka voči dlžníkovi C. O., B. XXX a X. O., B. XXX, ktorá vznikla zo zmluvy o splátkovom úvere číslo XXXXXXXXXXXX zo dňa 18.12.2009 v znení neskorších dodatkov a keď predmetná pohľadávka mala byť postúpená na žalovaného v 1.rade na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 23.06.2017 uzatvorenej s postupcom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava. Výkon záložného práva sa bude realizovať formou dobrovoľnej dražby, kde predmetom sú sporné nehnuteľnosti.

Ďalším listom zo dňa 07.05.2019 žalovaný v 2.rade oznámil žalobkyni v 1.rade, že ju vyzýva na umožnenie vykonania ohodnotenia sporných nehnuteľností a ich ohliadky, s poukazom na ustanovenie § 151 m OZ, ako aj s poukazom na ustanovenie § 13 a) ods. 1 zákona číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Žalobkyňa v 1.rade tak bola výslovne vyzvaná, aby súdnemu znalcovi umožnila vykonať ohodnotenie založenej nehnuteľnosti dňa 04.06.2019 o 09:00 hod., s upozornením, že v opačnom prípade bude voči nej uplatnený nárok na zaplatenie vzniknutej škody.

K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bola pripojená aj časť Obchodného vestníka číslo XX/XXXX zo dňa 28.02.2018, ktorý obsahuje oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby sporných nehnuteľností, keď oznámenie obsahuje číslo dražby M XX/XXXX, označenie dražobníka Finlegal services s.r.o., Gajova 4, Bratislava, dátum, miesto a čas vykonania dražby (22.02.2018 v zasadačke

Stavebného bytového družstva občanov, Štúrovo o 10:30 hod.) ako prvé kolo, ďalej označenie predmetu dražby, práva a záväzky viaznuce na predmete dražby a s ním spojené. Okrem iných sa konštatovala existencia záložných práv Stavebného bytového družstva občanov, Štúrovo podľa § 15 bytového zákona, ako aj Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava na základe zmluvy o záložnom práve číslo XXXXXXXXXXXX zo dňa 18.12.2009. Odhad ceny predmetu dražby bol 12 600,- eur a výška ceny dosiahnutá vydražením 11 400,-eur, čo zároveň tvorila najnižšie podanie.

Listom zo dňa 10.01.2018 súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., so sídlom Záhradnícka 60, Bratislava v rámci exekúcie EX 4855/2017 oznámil dražobníkovi dobrovoľnej dražby M XX/XXXX, že do rozvrhu z výťažku dražby si uplatňuje prihlášku pohľadávky veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava na základe platobného rozkazu Okresného súdu Nové Zámky 6C/685/2015 zo dňa 05.04.2016, keď pohľadávka pozostávala z istiny 240,86 eur s príslušenstvom a trovami exekúcie, čo spolu predstavovalo 766,92 eur. Na prihlásenú pohľadávku si uvedený súdny exekútor uplatnil právo na oddelené uspokojenie na základe zriadeného exekučného záložného práva. V tejto súvislosti sa uvádza, že súd si zabezpečil dva spisy tunajšieho súdu, a to 6C/685/2015 a 18Er/380/2017. Súčasťou spisu tunajšieho súdu 6C/685/2015 je okrem iného aj zmluva o postúpení pohľadávok uzatvorená dňa 20.11.2014 medzi postupcom Slovak Telekom, a.s., Bratislava a postupníkom EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, keď predmetom tejto zmluvy bola aj pohľadávka postupcu uplatnená v konaní tunajšieho súdu 6C/685/2015 voči X. O., nar. XX.XX.XXXX, B. XXX. Následne právoplatným a vykonateľným platobným rozkazom Okresného súdu Nové Zámky 6C/685/2015-48 zo dňa 05.04.2016 bola žalovanej (X. O.) uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi (EOS KSI Slovensko, s.r.o.) istinu 240,86 eur s príslušenstvom a trovy konania. Žalovaná si svoju povinnosť nesplnila a z toho dôvodu žalobca EOS KSI Slovensko, s.r.o. už v postavení oprávneného podal návrh na vykonanie exekúcie exekútorovi JUDr. Rudolfovi Krutému, PhD., Bratislava na vymoženie istiny 240,86 eur s príslušenstvom. Poverením tunajšieho súdu 18Er/380/2017-8 zo dňa 28.04.2017 bol poverený vykonaním exekúcie súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, Bratislava. Exekúcia doteraz nie je právoplatne skončená (spisy tunajšieho súdu 6C/685/2015 a 18Er/380/2017).

K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bolo pripojené aj oznámenie o dražbe Dražobnej spoločnosti, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, teda žalovaného v 2.rade, ktoré bolo doručované Slovenskej sporiteľni, a.s., Bratislava dňa 11.12.2017 a EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava dňa 22.01.2018 (doručenky) a ktoré obsahovalo údaje ohľadom dobrovoľnej dražby XX/XXXX. Jednalo sa predovšetkým o označenie dražobníka - žalovaný v 2.rade, označenie navrhovateľa dražby - žalovaný v 1.rade, miesto, dátum a čas konania dražby - notársky úrad X. Nagyovej, Nové Zámky dňa 12.03.2018 o 10:30 hod. pri prvom kole dražby. Oznámenie o dražbe ďalej obsahovalo predmet dražby - sporné nehnuteľnosti, práva a záväzky viaznuce na predmete dražby, vrátane záložného práva Slovenskej sporiteľne, a.s. už uvedeného vyššie, najnižšie podanie 16 900,- eur, dražobnú zábezpeku 4 000,- eur ako aj ďalšie skutočnosti ako lehota na založenie dražobnej zábezpeky, spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením, ohliadky predmetu dražby ako aj nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby. V konečnom dôsledku však žalovaný v 2.rade oznámil listom zo dňa 06.03.2018 upustenie od dražby XX/XXXX a to podľa § 19 ods. 1 písm. a) zákona číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Napokon žalobcovia pripojili k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj znalecký posudok číslo 175/2017 znalca Ing. Anny Juhos, Dunajská Streda, ktorým bola určená všeobecná hodnota sporných nehnuteľností sumou 12 600,- eur.

3. Súd sa obrátil na Okresný úrad Nové Zámky, katastrálny odbor a z listín, ktoré boli zaslané, zistil nasledovné. Sporné nehnuteľnosti sú vedené na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie a obec Mužla, na parcele číslo XXX/X bytový dom so súpisným číslom XXX, keď byt číslo 2 na prízemí vchodu XXX a pri podiele priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve 6800/56945 sa nachádza v spoluvlastníckom podiele 1/1 v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov žalobcov v 1.rade a v 2.rade. Citovaný list vlastníctva obsahuje titul nadobudnutia osvedčenie o priebehu dražby C Nz XXXX/XXXX zo dňa 21.02.2018, ďalej poznámku, že Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703 doručila oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 11.04.2019 formou dobrovoľnej dražby v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. na nehnuteľnosti byt číslo 2, vchod XXX, prízemie v celosti v bytovom dome súpisné číslo XXX, na parcele registra C KN číslo XXX/X so zákazom povinnému nakladať s nehnuteľnosťami. V časti C Ťarchy je zápis o tom, že Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava zriaďuje záložné právo Zmluvou o záložnom práve, číslo XXXXXXXXXXXX zo dňa 18.12.2009 na nehnuteľnosti byt číslo 2, prízemie, vchod číslo XXX v bytovom dome súpisné číslo XXX, na parcele číslo XXX/X v 1/1 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach v XXXX/XXXX vo vlastníctve C. O. a X. O., rod. O.. V tejto časti je aj ďalší zápis o zmene záložného veriteľa zo Slovenskej sporiteľne, a.s.

na EOS KSI Slovensko, s.r.o. pre nehnuteľnosť byt číslo 2, prízemie, vchod číslo XXX v bytovom dome súpisné číslo XXX, na parcele číslo XXX/X v 1/1 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach v XXXX/XXXXX vo vlastníctve C. O. a X. O..

V súvislosti so zmenou záložného veriteľa bola Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor predložená zmluva o postúpení pohľadávok číslo 0668/2017/CE zo dňa 23.06.2017 uzatvorená medzi postupcom Slovenská sporiteľňa, a.s. a postupníkom EOS KSI Slovensko, s.r.o., ako aj oznámenie postupcu adresované C. O. a X. O. zo dňa 30.06.2017, ktorým im bolo oznámené postúpenie pohľadávky z úveru na bývanie číslo XXXXXXXXXX v prospech spoločnosti EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava.

Notárskou zápisnicou N90/2018 Nz 5758/2018 NCRIs 5901/2018 notára JUDr. Petra Boldizsára, so sídlom v Štúrove zo dňa 21.02.2018 bol osvedčený priebeh prvého kola dobrovoľnej dražby dražobníka Finlegal services s.r.o., so sídlom Gajova 4, Bratislava, keď predmetom dražby boli sporné nehnuteľnosti. Notárska zápisnica ďalej obsahovala práva a záväzky viazané na predmete dražby, vrátane záložného práva navrhovateľa dražby, ktoré vzniklo podľa § 15 bytového zákona a záložného práva Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava na základe zmluvy o záložnom práve zo dňa 18.12.2009, ďalej spôsob stanovenia ceny predmetu dražby, dražobnú zábezpeku, spôsob zloženia dražobnej zábezpeky, ako aj ďalšie skutočnosti vrátane označenia navrhovateľa dražby, ktorým boli Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníci spoločných častí a zariadení, spoločných priestorov, príslušenstva, pozemku bytového domu Mužla so súpisným číslom XXX v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy, Stavebným bytovým družstvom občanov, Lipová 3, Štúrovo, určenie najnižšieho podania, dražobníka, licitátora, cenu dosiahnutú vydražením 11 400,- eur a vydražiteľa, ktorým sa stali manželia U. J. a S. J., teda žalobcovia v 1.rade a v 2.rade.

Dňa 16.04.2019 bolo Okresnému úradu Nové Zámky, katastrálny odbor doručené oznámenie Dražobnej spoločnosti, a.s., Zelinárska 6, Bratislava o začatí výkonu záložného práva a žiadosť o jeho registráciu. Obsahom oznámenia je, že záložný veriteľ EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava začína výkonom záložného práva, ktoré zabezpečuje pohľadávku vzniknutú na základe zmluvy o splátkovom úvere číslo XXXXXXXXXX zo dňa 18.12.2009 a uzatvorenej pôvodným záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., keď pohľadávka bola postúpená terajšiemu záložnému veriteľovi na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 23.06.2017. Výkon záložného práva bude realizovaný formou dobrovoľnej dražby a jej predmetom budú sporné nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov v 1.rade a v 2.rade.

Súd si napokon zabezpečil z Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor vkladový spis A Bolo zistené, že jeho súčasťou je, okrem iného aj zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva zo dňa 21.12.2009 uzatvorená medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s., Bratislava ako záložným veriteľom a C. O., B. XXX a X. O., B. XXX ako záložcami. Podľa časti II. článok I. tejto zmluvy o záložnom práve záložné právo bolo zriadené na sporné nehnuteľnosti, a jeho vznik, trvanie a zánik je upravený v článku II.. Medzi prípady zániku záložného práva bolo uvedené okamih splatenia celej pohľadávky, vzdanie sa záložného práva záložným veriteľom, okamih keď nastanú iné skutočnosti na základe ktorých zaniká záložné právo podľa zákona alebo podľa zmluvy. Článok IV. tejto zmluvy upravoval, že pokiaľ pohľadávka nebude riadne a v čas splácaná, je záložný veriteľ oprávnený začať s výkonom záložného práva v rámci ktorého uspokojí svoju pohľadávku z výťažku predaja zálohu a to spôsobom dohodnutým vo VOP. Rozhodnutím bývalej Správy katastra Nové Zámky A zo dňa 11.01.2010 bol povolený vklad záložného práva do katastra nehnuteľností k sporným nehnuteľnostiam v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava v pomere 1/1 na základe zmluvy o zriadení záložného práva. vklad bol povolený dňa 11.01.2010 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť. Právne účinky vkladu nastali dňa 11.01.2010.

4. Podľa § 329 ods. 1 C.s.p. , súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúčenia a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

Podľa § 329 ods. 2 C.s.p. , pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej aj OZ), ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona (zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách), alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti), ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151l ods.1 OZ začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

Podľa § 151l ods.4 OZ ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorá začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

Podľa § 7 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, navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

Podľa § 16 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 dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

Podľa § 17 ods. 5 písm. c) 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 v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe, ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky.

Podľa § 43 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) okresný úrad vykoná zápis podľa § 41, ak ide o dražbu podľa osobitného zákona, ktorej predmetom je byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, okresný úrad vyznačí údaj o dražbe najmenej počas troch mesiacov odo dňa doručenia zápisnice o dražbe, a ak bolo začaté súdne konanie o určenie neplatnosti dražby, tak až do skončenia tohto konania. Na zrušenie poznámky platí ustanovenie § 39 ods. 3.

Podľa § 21 ods. 2 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 v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

5. Súd môže o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v zásade rozhodnúť nasledovne:

- návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odmietne (z dôvodu neúplnosti, nezrozumiteľnosti alebo neurčitosti, ktoré bránia pokračovaniu v konaní)
- konanie o návrhu zastaví (napríklad z dôvodu nedostatku podmienok konania, späťvzatia návrhu a iné, keďže na konanie podľa tejto časti sa primerane použijú všeobecné ustanovenia o konaní, ak nie je v tejto časti ustanovené inak)
- návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne (ak podľa názoru súdu nie je potrebné bezodkladne upraviť pomery a neexistuje ani obava, že exekúcia bude ohrozená)

- nariadi neodkladné opatrenie (ak má za to, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená).

6. Súd pred nariadením neodkladného opatrenia nemusí dodržať formálny postup určený na dokazovanie a zisťovať všetky skutočnosti potrebné pre vydanie rozhodnutia vo veci samej. To však neznamená, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenia len na základe tvrdení žalobcu bez hodnoverného osvedčenia skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytovať ochrana a bez osvedčenia skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Zákonodarca to zhrnul tak, že tu ide o rozhodovanie súdu bez procesu dokazovania, spravidla len na základe listín predložených navrhovateľom neodkladného opatrenia. Výsluch a vyjadrenie strán, resp. nariadenie pojednávania pred rozhodnutím o návrhu sú fakultatívne. Účelom neodkladného opatrenia je rýchla, i keď dočasná úprava právnych pomerov účastníkov, prípadne i zabezpečenie výkonu existujúceho, hoci prípadne ešte nevykonateľného alebo očakávaného rozhodnutia (exekučného titulu). Nariadenie neodkladného opatrenia je teda prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí a osvedčí, že sú tu právne vzťahy medzi účastníkmi, ak tieto právne vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu, ak táto dočasná úprava je potrebná, ak sa v právnych vzťahoch medzi účastníkmi nevytvorí nenávratný stav a ak sa neprimeraným spôsobom nezasiahne do právnych vzťahov medzi účastníkmi konania. Aby súd mohol vyhovieť návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, musí navrhovateľ osvedčiť aspoň základné skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj nebezpečenstvo hroziacej ujmy. Okrem toho, navrhované neodkladné opatrenie by malo byť primerané zabezpečovaniu nároku a musí byť prípustné. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Dôkazné bremeno spočíva výlučne na navrhovateľovi navrhovaného neodkladného opatrenia a jeho návrh by mal obsahovať všetky náležitosti umožňujúce jeho meritórne vybavenie. Neodkladné opatrenie však nemožno vydať iba na základe tvrdení navrhovateľa bez osvedčenia aspoň základných skutočností umožňujúcich prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť dočasná ochrana a bez osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy.

7. V danom prípade súd dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nie je dôvodný. Neodkladné opatrenie má dočasný charakter a to bez ohľadu na to, či ide o neodkladné opatrenie, ktoré sa podáva pred začatím konania vo veci samej na základe riadnej žaloby alebo či ide o neodkladné opatrenie, ktorým možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami sporu a v takom prípade nie je potrebné iniciovať sporové konanie na základe žaloby. V tomto prípade žalobcovia v 1.rade a v 2.rade navrhli voči každému zo žalovaných nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by im bola uložená povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby sporných nehnuteľností a to bez akéhokoľvek uvedenia doby trvania navrhovaného neodkladného opatrenia. Pokiaľ by súd navrhovaným spôsobom postupoval, tak by to znamenalo zakázať vykonanie dobrovoľnej dražby sporných nehnuteľností, hoci to umožňuje zákon o dobrovoľných dražbách. Došlo by k popretiu a účelu zákona, nejednalo by sa o dočasnú úpravu pomerov strán sporu. Žalobcovia návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podrobne odôvodnili a mali za to, že žalovaní v 1.rade a v 2.rade realizujú kroky smerujúce k speňaženiu sporných nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby, hoci má byť v danom prípade sporné, či začatie výkonu záložného práva bolo oprávnené a v súlade so zákonom, ďalej bola spochybňovaná výška vymáhanej pohľadávky ako aj skutočnosť, či sú vôbec v postavení dlžníka žalovaného v 1.rade. V konečnom dôsledku bol namietaný aj nepomer plnení medzi výškou zabezpečenej pohľadávky žalovaného v 1.rade a hodnoty sporných nehnuteľností a tým aj postavenie žalovaného v 1.rade ako subjektu oprávneného navrhnuť výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Z listín podrobne špecifikovaných v predchádzajúcej časti odôvodnenia, predovšetkým z obsahu pripojeného vkladového spisu Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor A ktorého súčasťou je aj zmluva o zriadení záložného práva k sporným nehnuteľnostiam je jednoznačné, že záložné právo v prospech pôvodného záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava na sporné nehnuteľnosti záložcov C. O. a X. O., obaja B. XXX vzniklo a bol povolený vklad záložného práva do katastra nehnuteľností. Niet pochýb ani o tom, že následne bola uzatvorená zmluva o postúpení pohľadávok medzi postupcom Slovenskou sporiteľňou, a.s., Bratislava a postupníkom EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava. V ďalšom období bola na základe oznámenia uvedeného vyššie zapísané na príslušnom liste vlastníctva číslo XXXX, k.ú. Mužla v časti C Ťarchy zmena záložného veriteľa zo Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava na EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava. Súd nespochybňuje, že žalobcovia v 1.rade a v 2.rade nadobudli vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam na dobrovoľnej dražbe, tak

ako je uvedené v predchádzajúcej časti tohto odôvodnenia, čo sa napokon premietlo aj do zápisu ich vlastníckeho práva na LV číslo XXXX, k.ú. Mužla. Súd má za to, že v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nie je oprávnený si riešiť ako predbežnú otázku, či záložné právo záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava medzičasom zaniklo alebo nezaniklo, či žalovaný v 1.rade je alebo nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dobrovoľnej dražby sporných nehnuteľností podľa zákona o dobrovoľných dražbách, či medzi výškou zabezpečenej pohľadávky žalovaného v 1.rade a hodnotou sporných nehnuteľností je hrubý nepomer a či kroky oboch žalovaných smerujúcich k dobrovoľnej dražbe majú alebo nemajú zákonný podklad. Pokiaľ by sa totiž aj zrealizovala dobrovoľná dražba sporných nehnuteľností, zákon o dobrovoľných dražbách vo svojom ustanovení § 21 ods. 2 umožňuje domáhať sa určenia neplatnosti dražby do troch mesiacov odo dňa udelenia príklepu, okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom mal predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. Citované ustanovenie umožňuje týmto spôsobom postupovať osobe, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach a pritom spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo namieta porušenie ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Podstatné otázky z hľadiska prípadnej neplatnosti dobrovoľnej dražby sú: a) daná, splatná a preukázaná pohľadávka čo do dôvodu a výšky, b) splnenia ďalších hmotnoprávných podmienok pre výkon záložného práva podľa občianskeho zákonníka a podľa osobitných právnych predpisov, c) správny a zákonný procesný postup pri realizácii dražby a zachovanie práv dotknutých osôb. Pri týchto úvahách tak súd dospel k záveru, že právne vzťahy medzi stranami existujú, no tieto právne vzťahy nevyžadujú dočasnú úpravu a tým pádom dočasná úprava ani nie je potrebná. Naopak nariadením neodkladného opatrenia, tak ako to navrhujú žalobcovia v 1.rade a v 2.rade by sa neprímeraným spôsobom zasiahlo do právnych vzťahov medzi stranami a v konečnom dôsledku by sa natrvalo znemožnilo vykonanie záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Súd opakuje, že v tejto fáze konania nie je oprávnený skúmať okolnosti namietané žalobcami v 1.rade a v 2.rade, vrátane toho, či záložné právo záložného veriteľa - žalovaného v 1.rade medzičasom zaniklo alebo stále platne existuje vo vzťahu k sporným nehnuteľnostiam a či žalovaný v 2.rade, čo má samozrejme dopad aj na navrhované neodkladné opatrenie vo vzťahu k žalovanému v 2.rade ako k dražobníkovi.

8. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 C.s.p. k § 255 ods. 1 C.s.p., pretože žalovaní v 1.rade a v 2.rade mali vo veci plný úspech. V konečnom dôsledku však žalovaným v 1.rade a v 2.rade nebol priznaný nárok na náhradu trov konania, pretože im preukázateľne žiadne trov nevznikli.

Poučenie:

Proti uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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

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.

Odvolaacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.