

Súd: Okresný súd Nové Mesto n/V  
Spisová značka: 11C/449/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3512211536  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 11. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivan Kubínyi  
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2012:3512211536.1

## Uznesenie

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom v právnej veci navrhovateľky X/ T. W., navrhovateľa X/ T. W., C. X. X., Y. L. XXXX/X, obaja zastúpení advokátskou kanceláriou Advokát Zlámalová Zuzana, s.r.o. so sídlom Bratislava, Trnavská 11, proti odporcovi 1/ Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Bratislava, Tomášikova 48, IČO 151 653, odporcovi 2/ Dupos dražobná, spol. s r.o. so sídlom Trnava, Tamaškovičova 17, IČO 36 233 935, o nariadenie predbežného opatrenia takto

### **r o z h o d o l :**

Nariaďuje sa toto predbežné opatrenie:

„Do skončenia konania vo veci samej je odporca 2/ povinný zdržať sa organizovania dobrovoľnej dražby vykonávanej za účelom prechodu vlastníckeho práva k pozemku parc. „C“ č: 27141 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 665 m<sup>2</sup>, nachádzajúcemu sa v k.ú. Poradie a ku stavbe rodinného domu s.č. 22 postavenej na uvedenom pozemku v k.ú. Poradie, v ktorej by cena uvedeného predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom Ing. L. L. č. 97/2012 z 8.8.2012.“

Vo zvyšku sa návrh zamietá.

Navrhovatelia sú povinní podať návrh vo veci samej do 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### **o d ô v o d n e n i e :**

Návrhom na nariadenie predbežného opatrenia pred začatím konania vo veci samej žiadali navrhovatelia uložiť obom odporcom až do rozhodnutia vo veci samej povinnosť nenakladať s nehnuteľnosťou uvedenou vo výroku tohto rozhodnutia, a to formou výkonu záložného práva predajom dotknutej nehnuteľnosti na dražbe. K dôvodom návrhu uviedli, že ako dlžníci z úverovej zmluvy uzavretej s odporcom 1/ si riadne neplnili svoje povinnosti, v dôsledku čoho odporca 1/ pristúpil k realizácii svojho záložného práva zriadeného k nehnuteľnosti navrhovateľov. Ako formu realizácie záložného práva zvolil odporca 1/ dobrovoľnú dražbu, ktorej vykonanie navrhol odporcovi 2/. Odporca 2/ nechal predmetnú nehnuteľnosť pre účely dražby ohodnotiť znalcom, ktorý určil hodnotu nehnuteľnosti k 1.8.2012 na 46.900 €. S takto určenou hodnotou nehnuteľnosti navrhovatelia nesúhlasia a považujú ju za nízku, a to aj s poukazom na znalecký posudok z Ing. K. C. č. 44/2006 z 21.09.2006, ktorý hodnotu nehnuteľnosti pre účely poskytnutia úveru od odporcu 1/ stanovil na 96.262 €. K zmene technického stavu nehnuteľnosti pritom medzičasom v zásade nedošlo. Na tomto skutkovom základe potom navrhovatelia majú za to, že prípadnou realizáciou dražby na základe posudku z 8.8.2012 dôjde k zásahu do ich ústavného práva vlastníť majetok, tak ako to v obdobnom prípade konštatoval ÚS SR v náleze II. ÚS 237/2011.

Vo veci samej sa navrhovatelia mienia domáhať určenia neplatnosti znaleckého posudku Ing. L. L. č. 97/2012 z 8.8.2012.

Z úradnej činnosti súdu je známe, že obdobného predbežného opatrenia sa navrhovatelia domáhali už návrhom z 11.10.2012, ktorý však bol v celom rozsahu zamietnutý pre nedostatok dôvodnosti nároku, ktorému sa mala poskytnúť predbežná ochrana. Predmet konania, ktoré chceli iniciovať vo veci samej totiž navrhovatelia vymedzili v uvedenom prípade tak, že o ňom nebolo podľa súdu možné rozhodnúť pre nedostatok právomoci súdu. Navrhovatelia totiž žiadali určiť hodnotu dotknutej nehnuteľnosti priamo súdom, čo je výlučne skutková otázka. Vec bola vedená pod sp. zn. 11C/442/2012, súd spis pripojil a oboznámil jeho obsah.

Súd sa oboznámil s obsahom pripojeného spisu, s oboma vyššie uvedenými znaleckými posudkami, úverovou a záložnou zmluvou, korešpondenciou navrhovateľky 1/ s odporcami a ponukou nehnuteľností v obci Poriadie, ktorú sám obstaral z internetu. Z týchto podkladov mal skutkový stav veci osvedčený tak ako ho uvádzajú navrhovatelia, vrátane istej miery pochybnosti o správnosti znaleckého posudku Ing L. č. 97/2012 z 8.8.2012. Na túto súd usudzuje najmä z viac ako 100 percentného rozdielu hodnoty nehnuteľností stanoveného znaleckým posudkom Ing. K. C. č. 44/2006 z 21.09.2006. Je nepochybné, že na trhu nehnuteľností došlo oproti roku 2006 k zásadným zmenám, no polovičný pokles hodnoty nehnuteľností je nepravdepodobný a posudky sa nezanedbateľne líšia aj v stanovení technickej hodnoty, pričom k technickým zmenám na nehnuteľnosti v zásade nedošlo. Zo samotného porovnania posudkov nemožno bez ďalšieho odvodzovať nesprávnosť toho, či onoho, no v neprospech posudku Ing L. č. 97/2012 je skutočnosť, že predchádzajúci posudok z roku 2006 bol akceptovaný odporcom 1/ pre potreby poskytnutia úveru, z čoho možno dovodiť, že odporca 1/ o ním stanovenej hodnote nemal závažnejšie pochybnosti a považoval ho za správny. U odporcu 1/ sa pritom istá miera znalostí o hodnotách nehnuteľností musí predpokladať, keďže pri zabezpečovaní svojich pohľadávok túto podstatnú otázku riešil ako banka každodenne.

V neprospech znaleckého posudku Ing L. č. 97/2012 nasvedčuje i porovnanie s realitnou ponukou v obci Poriadie, kde bol dvojpodlažný rodinný dom po čiastočnej rekonštrukcii s pozemkom 900 m<sup>2</sup> ponúkaný za 70.000 € (18.10.2012), trojizbový byt s plochou 81 m<sup>2</sup> ponúkaný za 56.000 € (k 18.10.2012 aj k 28.11.2012), pozemok pre rodinné domy 1.208 m<sup>2</sup> ponúkaný za 22.000 € (18,21 €/m<sup>2</sup>) (k 18.10.2012) a ten istý pozemok k 28.11.2012 ponúkaný za 20.000 € (16,56 €/m<sup>2</sup>), trojizbový rodinný dom z r. 1922 (nehnuteľnosť navrhovateľov je z roku 1920) s pozemkom 668 m<sup>2</sup> ponúkaný za 89.000 € (k 18.10.2012), tá istá nehnuteľnosť k 28.11.2012 je ponúkaná za 83.000 €, a starší trojizbový rodinný dom s pozemkom 243 m<sup>2</sup> ponúkaný za 42.000 € (k 18.10.2012) tá istá nehnuteľnosť je k 28.11.2012 ponúkaná za 43.500 €. Ostaná uvedená nehnuteľnosť je dokonca ponúkaná realitnou kanceláriou, ktorá je súčasťou realitného systému, do ktorého patrí aj odporca 2/). Výmerou pozemku a opisom stavu stavby sa pritom zjavne jedná o menej hodnotnú nehnuteľnosť ako nehnuteľnosť navrhovateľov.

K obsahu nálezu Ústavného súdu SR II. ÚS 237/2011 možno konštatovať, že vychádzal z takmer totožnej skutkovej situácie pri realizácii záložného práva a rozdiel v hodnotách určených posudkami s obdobným časovým situovaním ako v tomto prípade bol tiež asi dvojnásobný. Medzi posudkami bolo v tom prípade niečo cez dva roky. Všeobecné súdy o predbežnom opatrení rozhodli právoplatne tak, že povinnosť zdržať sa predaja nehnuteľností za cenu nižšiu alebo rovnakú ako je určená spochybneným znaleckým posudkom veriteľovi ani dražobníkovi neuložil a návrh zamietol (OS nariadil, KS na odvolanie zamietol.)

Ústavný súd vo svojich záveroch konštatuje: „Podľa názoru ústavného súdu sťažovateľ nie iba svojím tvrdením, ale aj dôkaznými prostriedkami (popri znaleckom posudku, ktorý dal spracovať dražobník, predložil aj dva ďalšie znalecké posudky spracované odlišnými znalcami týkajúce sa určenia ceny draženej nehnuteľnosti) preukázal, resp. osvedčil existenciu hrozby vzniku škody na svojom majetku v rozsahu nevyhnutnom na poskytnutie mu dočasnej ochrany nariadením predbežného opatrenia. Nebezpečenstvo predmetnej škody spočívalo v tom, že sťažovateľ, aj keď uzrozumený s predajom svojho majetku z dôvodu úhrady svojho záväzku voči žalovanému v 2. rade, ktorému sa preto sťažovateľ nebránil, mohol predajom svojho majetku za cenu výrazne pod jeho skutočnú hodnotu prísť o väčšiu časť svojho majetku, než by bolo nevyhnutne potrebné na úhradu jeho záväzku. Uvedené mohlo v konečnom dôsledku znamenať, že majetok sťažovateľa by sa zmenšil natoľko, že výťažok z predaja draženého majetku nemusel postačovať na úhradu jeho záväzkov a sťažovateľ by na ich úhradu musel

vynakladať ďalší svoj majetok, k čomu by však nemusel pristúpiť, keby sa reálne stanovila vyvolávacía cena draženého majetku.

V uvedenej súvislosti ústavný súd konštatuje, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti, a to najmä vzhľadom na bezprostrednosť hrozby a s tým súvisiacu naliehavosť poskytnutia ochrany, sa voľba, resp. výber procesného prostriedku sťažovateľom (návrh na nariadenie predbežného opatrenia) na ochranu jeho vlastníckeho práva javí ako pochopiteľný a v danej situácii ako jedine účinný. V tejto súvislosti argumentácia krajského súdu, že sťažovateľ mohol využiť na ochranu svojho vlastníckeho práva aj žalobu o neplatnosť dražby alebo nový návrh na nariadenie predbežného opatrenia, sa javí ako neopodstatnená. Ústavný súd podotýka, že žaloba o neplatnosť dražby sa v okolnostiach danej veci javila pre sťažovateľa iba ako ochrana následná, t. j. ochrana, ktorú mohol využiť až po uskutočnení dražby. Obdobne aj ďalší návrh na nariadenie predbežného opatrenia má síce sťažovateľ stále k dispozícii, avšak návrhom na nariadenie predbežného opatrenia sťažovateľ potreboval odvrátiť v čase jeho podania bezprostredne hroziacu dražbu.“

Podľa § 74 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (O.s.p.), pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov, alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Podľa § 75 ods. 2 O.s.p., návrh má okrem náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy.

Podľa § 76 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku, súd pri nariadení predbežného opatrenia uloží navrhovateľovi, aby v lehote, ktorú mu určí, podal návrh na začatie konania na súde.

Podľa § 12 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov.

Zo súdom osvedčeného skutkového stavu a pri akceptovaní záverov citovaného rozhodnutia Ústavného súdu SR, možno mať za to, že nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy je v danom prípade dané. Pokiaľ je ako podklad k dobrovoľnej dražbe použitý znalecký posudok nezanedbateľne podhodnocujúci predmet dražby, hrozí skutočne navrhovateľom ujma v podobe predaja ich majetku pod cenu. Predbežne sa tejto ujme nemožno brániť inak ako vylúčením použitia záverov takéhoto posudku pri realizácii dražby.

Pri posúdení podmienok dôvodnosti nároku vo veci samej (teda nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana) sa súd odklonil od svojho predchádzajúceho záveru v rozhodnutí 11C/442/2012 a túto danosť neposudzoval výlučne vo vzťahu k obsahu petitu, ktorý chcú uplatniť navrhovatelia vo veci samej. Za menej formalistický prístup považuje súd dovodenie obsahu nároku vo veci samej z celého obsahu návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Vychádzajúc z tohto záveru je zrejmé, že navrhovatelia mienia dosiahnuť stav, kedy bude pri realizácii dobrovoľnej dražby vylúčené použitie záverov znaleckého posudku, ktorý považujú za podhodnocujúci ich nehnuteľnosť. V prípade preukázania, že znalecký posudok slúžiaci ako podklad dražby skutočne vykazuje uvedený nedostatok, niet pochyby, že dôvodnosť nároku na jeho nepoužitie by bola daná.

Pokiaľ je zrejme podstata nároku, ktorému chcú navrhovatelia poskytnúť predbežnú ochranu, je v štádiu rozhodovania o predbežnom opatrení a pre rozhodnutie o tomto návrhu nepodstatné, ako navrhovatelia formulujú petít návrhu vo veci samej. Pri rozhodovaní o predbežnom opatrení by posudzovanie podmienok dôvodnosti nároku vo veci samej výlučne cez prizmu formulácie petitu zamýšľaného navrhovateľmi, bolo neprípustné prejudikovanie rozhodnutia vo veci samej. Formulácia žalobného petitu vo veci samej je i po nariadení predbežného opatrenia výlučne v dispozícii navrhovateľov a jeho následne posúdenie zase výlučne vecou súdu konajúceho vo veci samej. Vzhľadom na uvedené súd posúdil podmienky dôvodnosti nároku vo veci samej z celého obsahu podania navrhovateľov. Z vyššie uvedených dôvodov tiež navrhovateľom uložiť povinnosť podať návrh vo veci samej všeobecne, bez uvedenia konkrétneho petitu.

Uskutočnenie predaja nehnuteľností navrhovateľov v rámci už navrhutej dobrovoľnej dražby, za cenu nezanedbateľne nižšiu ako je skutočná hodnota nehnuteľností, by bolo poškodením ich majetkových práv, ktoré bezprostredne hrozí. Súd mal za osvedčené (nie preukázané), že pôvod takéhoto ohrozenia je v podhodnocujúcom znaleckom posudku, ktorý bol ako podklad dražby použitý, preto je v prípade preukázania tejto skutočnosti dôvodné právo navrhovateľov na zdržanie sa použitia jeho záverov pri predaji ich nehnuteľností. Pri rozhodovaní o predbežnom opatrení tak bola zistená existencia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy ako aj existencia podmienok umožňujúcich v prípade ich preukázania záver o danosti práva, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Keďže uvedené podmienky nariadenia predbežného opatrenia boli dané, súd ho nariadil tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Súd nevyhovel návrhu v celom rozsahu, pretože na nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy možno usudzovať iba v súvislosti s použitím znaleckého posudku Ing. Pavla L. č. 97/2012 pri realizácii už navrhutej dobrovoľnej dražby. Ako vyplýva z citovaného ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách, nemá odporca 1/ ako záložný veriteľ a navrhovateľ dražby priamy dosah na použitie konkrétneho posudku pri dobrovoľnej dražbe, preto nie je dôvod ukladať mu v tomto smere žiadnu povinnosť. Predbežné opatrenie bolo preto vo vyhovujúcom rozsahu nariadené iba voči odporcovi 2/ ako organizátorovi dražby.

Zmietnutie návrhu sa však netýka iba okruhu povinných osôb, ale aj rozsahu ukladaných povinností. Z rovnakého dôvodu vymedzenia pôvodu nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy iba v posudku Ing. L. L. č. 97/2012 nie je namieste zákaz akéhokoľvek výkonu záložného práva a predaja nehnuteľností na akejkolvek dražbe, ako to žiadali navrhovatelia. Predbežným opatrením možno uložiť povinnosti iba v rozsahu najnutnejšom pre zamedzenie bezprostrednej ujmy. Niet žiaden dôvod úplne brániť veriteľovi v realizácii jeho práv súvisiacich s jeho pohľadávkou po splatnosti a tiež niet dôvod brániť dražobníkovi realizovať dražbu s použitím iného znaleckého posudku. Takéto zásahy by boli neprimerané nebezpečenstvu hroziacej ujmy a obmedzujúce odporcov v ich právach nad nevyhnutnú mieru. V neposlednom rade by neboli ani na prospech navrhovateľov, ktorí by si mali uvedomiť, že skorým splnením záväzkov voči odporcovi 1/ predídu ďalšiemu zvyšovaniu svojho dlhu o príslušenstvo.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne.

Toto rozhodnutie je s výnimkou povinnosti podať návrh vo veci samej predbežne vykonateľné (§ 171 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku) a povinnosť ním uloženú je tak odporca 2/ povinný plniť okamžikom jeho doručenia bez ohľadu na prípadné podanie odvolania.