

Súd: Okresný súd Piešťany
Spisová značka: 5C/26/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2513202526
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 06. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Arnouldová
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2013:2513202526.1

Uznesenie

Okresný súd Piešťany sudkyňou Mgr. Katarínou Arnouldovou v právnej veci navrhovateľov: v 1. rade: O. bytom tamtiež, všetci navrhovatelia právne zastúpení JUDr. Annou Žedényiovou, advokátkou so sídlom ul. Palackého 85/5, Trenčín proti odporcom: 1/ Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, Bratislava, IČO: 35 849 703, 2/ Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, 3/. v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Odporca 3/ je povinný strpieť výkon užívacieho práva navrhovateľa v 1. a 3. rade k nehnuteľnosti: parcela č. XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 234 m² a rodinný dom, súpisné č. XXXX . postavený na parcele č. XXXX, všetky pre katastrálne územie Piešťany, zapísané na Správe katastra N.V č.. v podiele 1/1 a zdržať sa zásahov do užívacieho práva navrhovateľa v 1. a 3. rade a to až do právoplatného skončenia súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, vedeného na Okresnom súde Piešťany pod spisovou značkou 5C/26/2013.

Návrh na nariadenie predbežného opatrenia smerujúci proti odporcovi 1/, odporcovi 2/ a odporcovi 4/ sa z a m i e t a.

odôvodnenie:

Na tunajšom súde prebieha pod sp. zn. 5C/26/2013 konanie vo veci samej o návrhu navrhovateľov zo dňa 15.02.2013 na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť: parcela č. XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² a rodinný dom, súpisné č. XXXX, postavený na parcele č. XXXX, všetky pre katastrálne územie Piešťany, zapísané na Správe katastra Piešťany, LV č.XXXX v podiele X/X a súčasne sa domáhajú náhrady trov konania. Pôvodná žaloba smerovala voči odporcom X/ až X/ avšak podaním, došlým súdu dňa XX.XX.XXXX rozšírili žalobu aj voči odporcovi X/.

Žalobu zdôvodňujú tým, že dňa 04.02.2013 sa v penzióne Q.ava konala na návrh odporcu 2/ ako navrhovateľa dražby (záložného veriteľa), odporcom 1/, ako dražobníkom, dobrovoľná dražba, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti špecifikované vyššie. Priebeh dobrovoľnej dražby bol osvedčený notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou, Šafárikovo nám. 4, Bratislava formou notárskej zápisnice zo dňa 04.02.2013. Dražba bola úspešná a cena dosiahnutá vydražením predstavovala 50.000,- Eur, vydražiteľom sa stal odporca 3/. Odhad ceny predmetu dražby bol zistený znaleckým posudkom č. XXX/XXXX, vypracovaným znalcom Ing. O. zo dňa 18.11.2012 a predstavuje sumu 32.800,- eur. Takto určená cena nie je cenou obvyklou v mieste a v čase konania dražby, pretože ceny porovnateľných nehnuteľností s draženými nehnuteľnosťami v čase a v mieste konania dražby sa pohybovali v rozmedzí od 120.000,- eur do 130.000,- eur. Od ceny predmetu dražby určenej znaleckým posudkom sa pritom určuje napríklad najnižšie podanie podľa ustanovenia § 16, ods. 6 ZoDD, čo v danom prípade bolo 32.800,- eur namiesto prípadných možných 80.000,- eur. Práve inštitút najnižšieho podania má chrániť a zamedziť prípadom, kedy vlastníci predmetu dražby prostredníctvom dražby príde o vlastnícke právo k predmetu dražby - k bývaniu a to za nepomerne nízku hodnotu nehnuteľností, pričom výška samotnej pohľadávky je nízka, a teda dlžník stráca nielen strechu nad hlavou, ale aj reálne u neho dochádza k

finančným stratám. Z uvedených dôvodov majú navrhovatelia naliehavý právny záujem na určení, že označená dobrovoľná dražba bola neplatná.

Po začatí konania dňa 15.05.2013 podali navrhovatelia návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým žiadali, aby súd prikázal odporcovi 3/ strieť výkon užívacieho práva navrhovateľov v 1. až 3. rade k nehnuteľnosti parcela č. XXXX, zastavané plochy a nádvorie o výmere XXX mX a rodinný dom, súpisné č. XXXX postavený na parcele č. XXXX, všetky pre katastrálne územie Piešťany, zapísané na Správe katastra Piešťany, LV č.XXXX v podiele X/X. a zdržať sa zásahov do užívacieho práva navrhovateľa v.1. a 3. rade a to až do právoplatného skončenia súdneho konania o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, vedeného na Okresnom súde Piešťany pod spisovou značkou 5C/26/2013.

Návrh na nariadenie predbežného opatrenia skutkovo odôvodnili v podstate vyššie opísanými skutočnosťami s tým, že dražbu považujú za neplatnú a keďže prebieha na súde konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby, nariadenie predbežného opatrenia v citovanom znení považujú v súčasnosti za jediný možný prostriedok na poskytnutie ochrany ich práv. Uviedli, že ak je medzi účastníkmi záväzkovo právneho vzťahu sporná platnosť zmlúv, vzniká spor o právo, ktorý môže právoplatne vyriešiť len súd a nie jeden z účastníkov právneho vzťahu, ani notár, advokát, či iná súkromná osoba a len po právoplatnosti súdneho rozhodnutia sa vykoná buď dobrovoľná alebo nútená (exekučná) realizácia judikovaného práva, či povinnosti. V právnych vzťahoch súkromnej povahy majú totiž subjekty rovnaké postavenie (článok 12, ods. 1 Ústavy SR, § 2, ods. 2, OZ), ktoré spočíva v tom, že žiaden z účastníkov právneho vzťahu a to ani štát, či štátny orgán, alebo iná právnická osoba, nemôže druhému nanútiť nejakú povinnosť, ani autoritatívne vynútiť splnenie povinnosti na druhom účastníkovi (článok 2. ods. 2 a 3, Ústavy SR), ale sa musí obrátiť na štátny orgán (súd), pred ktorým majú obidvaja účastníci rovnaké postavenie (článok 47, ods. 3 Ústavy SR, § 18 O.s.p.). Občianske právo spočíva na zákaze svojpomoci ako prostriedku ochrany práva, čím sa rešpektuje ústavný princíp (článok 6,8 a 10 Všeobecnej deklarácie ľudských práv z roku 1948, článok 38, ods.1 Listiny základných práv a slobôd, článok 1 Dodatkového protokolu k tejto deklarácii a článok 46 a nasl. Ústavy SR), spočívajúci v zákaze vziať spravodlivosť do svojich rúk a svojpomocne (v tomto prípade svojvoľne) presadzovať svoje práva proti tým, ktorí ich porušujú alebo ohrozujú. Zabezpečenie a poskytovanie právnej ochrany je totiž jednou zo základných povinností právneho štátu, lebo tam, kde vládne či prevláda svojpomoc, je každý sudcom vo svojej veci, jedna právna neistota plodí ďalšiu a otvára sa priestor pre krvnú pomstu, v ktorej už nejde o právo, ale o odplatu. Aj formulácia ustanovenia § 4 OZ, podľa ktorej sa proti tomu, kto právo ohrozí alebo poruší možno domáhať ochrany na súde, resp. ak tak ustanoví zákon na inom orgáne, znamená bez akejkolvek pochybnosti nielen to, že tak možno urobiť, ale aj to, že je potrebné tak urobiť práve len prostredníctvom orgánu stanoveného v § 4, ktorý stanovuje všeobecný štátny monopol ochrany práva, z ktorého niektoré ďalšie ustanovenia OZ taxatívne stanovujú výnimky. Takou výnimkou je vo všeobecnosti aj ustanovenie § 6, ktoré výnimočne pripúšťa svojpomoc, ktorej účelom však môže byť len zachovanie doterajšieho faktického pokojného stavu (tzv. svojpomoc obranná - defenzívna), aj keď tento stav zostal neoprávnený, či protiprávny a nie vytvorenie stavu nového, jeho zmenou práve svojpomocou. Svojpomoc je prípustná len za kumulatívneho splnenia týchto podmienok: a) jej použitie patrí len ohrozenému a nie tretej osobe, b) hrozí zásah do práva, c) tento zásah je neoprávnený, d) zásah hrozí bezprostredne a e) zásah môže byť odvrátený spôsobom primeraným spôsobu, okolnostiam a intenzite zásahu, ktorý hrozil (tzv. zásada proporcionality). Platné právo nepripúšťa útočnú svojpomoc smerujúcu k opätovnému nadobudnutiu svojho práva po tom, čo už trval určitý pokojný stav v tomto práve aj keby tento stav bol neoprávnený, v takom prípade už svojpomoc použiť nemožno. Kto nerešpektuje tieto zásady a svojpomoc používa do pokojného, hoci aj protiprávneho stavu a teda nie je v priamej príčinnej súvislosti s hroziacim neoprávneným zásahom, sám sa dopúšťa protiprávneho konania, ktoré je postihnutelné normami občianskeho práva. Ustanovenia Občianskeho zákonníka nepripúšťajú tzv. uchopováciu svojpomoc za účelom zmocniť sa svojho práva od osoby, ktorej toto právo patrí. Odporca 3/ si nemôže autoritatívne vynútiť splnenie povinnosti, t.j. vypratať a obmedzovať navrhovateľa v užívaní nehnuteľností. Napriek uvedenému odporca 3/ núti navrhovateľku v 1. rade, aby horeuvedený rodinný dom vyprázdnila, keď dňa 26.04.2013 bez jej vedomia a proti jej vôli vymenil na jej rodinnom dome zámky a dňa 27.04.2013 vnútorné vybavenie domu bez jej vedomia, proti jej vôli a bez jej prítomnosti vystaňoval na ulicu, na to však nebol vzhľadom na horeuvedené a vzhľadom na prebiehajúci súdny spor oprávnený. Navrhovateľka považuje navrhované predbežné opatrenie za primerané povahy veci, ako aj zabezpečenie jej reálneho uspokojenia v budúcnosti. Medzi navrhovateľmi a odporcami je spor o právo a to o platnosť, resp. neplatnosť dobrovoľnej dražby a preto je potrebné dočasne upraviť pomery medzi účastníkmi. Právne postavenie navrhovateľa, čo do jeho oprávnenia užívať rodinný dom, je toho času

vzhľadom na prebiehajúce súdne konanie neisté a preto je potrebné dočasne upraviť pomery medzi účastníkmi konania, a to najmä tiež z dôvodu vzniku ťažko napravitelnej ujmy navrhovateľovi v podobe možného vypratania. Z pohľadu navrhovateľa je navrhované predbežné opatrenie jediná možnosť, ako zabezpečiť účel a cieľ súdneho konania, t.j. poskytnúť ochranu práv navrhovateľa a jeho vymožiteľnosť a vykonateľnosť, pričom iný spôsob ako predbežné opatrenie nie je v tomto prípade účinný, nakoľko v prípade nevydania predbežného opatrenia sa tým môže ohroziť a značne sťažiť výkon súdneho rozhodnutia, čím sa účel súdneho konania vzhľadom na charakter a obsah mieneného žalobného nároku nedosiahne.

Navrhovatelia k návrhu na vydanie predbežného opatrenia pripojili aktuálny výpis z listu vlastníctva F. z ktorého vyplýva, že súčasným výlučným vlastníkom označených nehnuteľností je odporca 3/.

Ďalej pripojili oznámenie odporcu 3/, adresované navrhovateľke v 1. rade o tom, že dňa 26.04.2013 vymenil za asistencie polície zámky na nehnuteľnosti a súčasne ju vyzval na odvezenie svojich vecí v lehote troch dní, v opačnom prípade veci za súčinnosti polície vyprace on.

Napokon pripojili zápisnicu o trestnom oznámení navrhovateľky v 1. rade, ktoré podala dňa 27.04.2013 z dôvodu, že v uvedený deň odporca 3/ porušil jej domovú slobodu, keď napriek prebiehajúcemu konaniu o neplatnosť dobrovoľnej dražby, neoprávnene vnikol do jej nehnuteľnosti, v ktorej majú trvalý pobyt jej deti a vnučka, počas neprítomnosti navrhovateľky vymenil zámky na vchodoch. Dňa 26.04.2013 za jej neprítomnosti doma vo večerných hodinách ju telefonicky kontaktovala suseda a oznámila jej, že má vysťahovaný nábytok na ulici. Po príchode našla vo dvore domu odporcu 3/ s ďalšími mužmi a priestory opustili až na výzvu policajnej hliadky.

Podľa § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov o dobrovoľných dražbách, v prípade, ak 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; 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).

Podľa § 21 ods. 3 zák. č. 527/2002 Z.z., osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.

Podľa § 102 ods. 1 veta prvá O.s.p., ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa § 76 ods. 4 O.s.p., ak súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a s právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, súd to skonštatuje v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať.

Podľa § 77 ods. 1 písm. d) O.s.p., predbežné opatrenie zanikne, ak uplynul určený čas, po ktorý malo trvať.

Podľa § 77 ods. 2 O.s.p., predbežné opatrenie súd zruší, ak pominú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

Súd sa oboznámil s obsahom návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a jeho prílohami, ako aj s listinnými dôkazmi pripojenými k návrhu vo veci samej, najmä oznámením o dobrovoľnej dražbe, notárskou zápisnicou notárky JUDr. Marty Pavlovičovej so sídlom v Bratislave č. N 321/2013, Nz 3676/2013, NCRIs 3796/2013 o osvedčení priebehu dražby, znaleckým posudkom Ing. Andreja Gálíka č. 178/2012 a dospel k záveru, že návrh spĺňa formálne aj materiálne predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia voči odporcovi 3/ a v tejto časti bol podaný dôvodne. Návrh spĺňal náležitosti

podľa § 75 ods. 2 O.s.p. a 79 ods. 1 O.s.p., maloletí navrhovatelia boli v konaní riadne zastúpení zákonnou zástupkyňou v zmysle ustanovenia § 27 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 31 ods. 1 Zákona o rodine, pričom žiadna kolízia ich záujmov v tomto konaní nebola zistená a navrhovatelia osvedčili potrebu tam navrhovanej dočasnej úpravy pomerov do rozhodnutia vo veci samej. Súd preto návrhu vo vzťahu k odporcovi 3/ vyhovel, pričom sa plne stotožnil s jeho skutkovými a právnymi dôvodmi. Návrh vo vzťahu k ostatným odporcom súd zamietol, keďže nie sú v konaní o nariadenie predbežného opatrenia pasívne vecne legitimovaní.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Trnave,

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa navrhovateľ domáha.