

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 23Co/361/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2113213773  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 09. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Jankovičová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2013:2113213773.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave v právnej veci navrhovateľky: O. S., narodená XX.XX.XXXX, A. nám. XXXX/XX, XXX XX N. G., zast. JUDr. Romanom Juríkom, advokátom, so sídlom Račianska 62, 831 02 Bratislava 3, proti odporcom: 1. AB Consult Slovakia, s.r.o., so sídlom B. Timravy 1/2392, 917 01 Trnava, IČO: 45 704 961, 2. AUKČNÁ AGENTÚRA s.r.o., so sídlom Sladovnícka 13, 917 01 Trnava, IČO: 36 717 525, III. T. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. Z. XXXX/XX, H., o určenie neplatnosti dražby, o návrhu na vydanie predbežného opatrenia, na odvolanie žalovaných v 1. a 3. rade, proti uzneseniu Okresného súdu v Trnave č. k. 13C/262/2013-56 zo dňa 19. júna 2013, takto

### rozhodol:

Uznesenie súdu prvého stupňa sa **p o t v r d z u j e**.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa nariadil predbežné opatrenie, ktorým žalovanému v 3. rade až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej uložil povinnosť zdržať sa akýchkoľvek stavebno-technických alebo iných úprav a prác na nehnuteľnostiach evidovaných správou katastra Trnava, Katastrálne územie N. G. ako pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 792/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 214 m<sup>2</sup> v celosti, štát: SR, obec: N. G., katastrálne územie: N. G., zápis na LV č. XX, Správa katastra Trnava; pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 792/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 178 m<sup>2</sup>, v celosti, štát: SR, obec: N. G., katastrálne územie: N. G., zápis na LV č. XX, Správa katastra Trnava; stavba - rodinný dom, súpisné číslo: XXXX v celosti, štát: SR, obec: N. G., katastrálne územie: N. G., zápis na LV č. XX Správy katastra Trnava, postavený na parc. č. 792/1, scudzovania nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy, alebo inej scudzovacej zmluvy alebo zaťaženia na základe záložnej alebo inej zmluvy a znášať užívanie týchto nehnuteľností žalobkyňou a jej blízkymi osobami, ktoré nehnuteľnosti užívali ku dňu konania dobrovoľnej dražby.

Svoje rozhodnutie súd odôvodnil tým, že dňa 16.05.2013 bol súdu doručený návrh na začatie konania, ktorým sa žalobkyňa domáha vydania rozsudku, ktorým by súd určil neplatnosť prvej dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 12.04.2013 žalovaným v 3. rade, v rámci ktorej boli vydražené hore uvedené nehnuteľnosti. Súčasťou návrhu na začatie konania bol aj návrh na vydanie predbežného opatrenia, ktorým žalobkyňa žiadala súd o zásah predbežným opatrením za účelom ochrany jej práv a dočasného usporiadania pomerov. Vo svojom návrhu namietala aj cenu nehnuteľností určenú znalcom a hrubý nepomer medzi výškou dlhu a hodnotou predmetu zabezpečenia. Žalobkyňa s odkazom na aktuálnu legislatívu a judikatúru namietala porušenie svojich práv. Na záver uviedla, že nakoľko došlo k úspešnému vydraženiu jej obydľia, vydražiteľ ju núti ho vypratať. Súd prvého stupňa preskúmal osvedčenosť potreby poskytnúť predbežnú ochranu právnym vzťahom medzi účastníkmi konania a naliehavosť vydania predbežného opatrenia, pričom sa stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi uvedenými žalobkyňou v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, preto ďalšie dôvody pre nariadenie predbežného opatrenia neuviedol, a s poukazom na § 76 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) návrhu na vydanie predbežného opatrenia vyhovel.

Proti uzneseniu súdu prvého stupňa podali odvolanie žalovaná v 1. rade a žalovaný v 3. rade. Žalovaná v 1. rade v odvolaní uviedla, že rozhodnutie súdu zakazuje vlastníkovi vykonávať opravy nehnuteľností, na vykonanie ktorých je povinný zo zákona, čím porušuje jeho ústavné právo a ohrozuje aj tretie osoby, napríklad vlastníkov susedných pozemkov. Ďalej uviedla, že predbežné opatrenie je nevykonateľné z dôvodu, že nešpecifikuje nehnuteľnosť, nakladania s ktorou sa má žalovaný v 3. rade zdržať a neurčuje, ktorým osobám má žalovaný v 3. rade umožniť užívanie nehnuteľností. Uviedla, že z uznesenia nie je zrejmé, s ktorou z nehnuteľností nesmie žalovaný v 3. rade nakladať, že jej nie je jasný obsah zákazu „zaťaženia nehnuteľnosti na základe inej zmluvy“ a okruh osôb, ktorým súd umožňuje bez právneho nároku užívať nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného v 3. rade je neurčitý. Zo žaloby o určenie neplatnosti dražby je zrejmé, že žalobkyňa sa snaží len predĺžiť dobu bezplatného obývania nehnuteľností, na ktoré nemá žiadny nárok. Žalobkyňa nepreukázala potrebu dočasnej úpravy pomerov a ak súd koná bez zaplatenia súdneho poplatku, je aj z tohto dôvodu jeho rozhodnutie nezákonné. Žalovaná v 1. rade navrhla uznesenie súdu prvého stupňa zmeniť tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia sa zamietne.

Žalovaný v 3. rade v odvolaní uviedol, že návrh žalobkyne nespĺňa náležitosti podľa § 79 ods. 1 OSP, pretože neobsahuje identifikačné číslo žalovanej v 1. rade a údaj o štátnom občianstve žalovaného v 3. rade. Ďalej uviedol, že súd prvého stupňa mal pri rozhodovaní vziať do úvahy nielen samotný návrh a k nemu priložené dôkazy, ale predovšetkým rovnováhu individuálnych záujmov a porovnať záujmy, ktoré by mohli byť predbežným opatrením dotknuté. Zdržanie sa „akýchkoľvek stavebno-technických alebo iných prác a úprav“ nehnuteľností, je široko a neurčito koncipované obmedzenie, ktoré spôsobuje neprijateľný zásah do práv žalovaného v 3. rade. Zákaz akýchkoľvek prác a úprav nehnuteľností ohrozuje nielen majetok, ale i životy tretích osôb. Súd totiž zakázal vykonať napr. revízie inštalácií, komína a pod., ktoré je vlastník povinný vykonávať podľa platných právnych predpisov. Vylúčená je tiež všeobecná povinnosť predchádzať škodám ako aj ich následné odstraňovanie. Žalovanému v 3. rade nie je zrejmé, akým spôsobom by bolo narušené judikovanie v konaní, ak by pokosil trávu na pozemku, alebo opravil strechu na svojom dome. Naliehavosť takejto úpravy pomerov nebola nielen súdom skúmaná, ale ani navrhovateľkou preukázaná. Žalovaný v 3. rade poukázal na nevykonateľnosť predbežného opatrenia z dôvodu, že z neho nie je zrejmé akej nehnuteľnosti sa týka zákaz scudzenia. Súd tiež nešpecifikoval okruh osôb, ktoré má žalovaný v 3. rade strpieť v nehnuteľnostiach a ani ich počet, pričom „blízke osoby, ktoré nehnuteľnosti užívali ku dňu konania dobrovoľnej dražby“ nie je možné zo strany žalovaného v 3. rade identifikovať. Ďalej uviedol, že žalobkyňa nemá na adrese A. námestie č. XX, N. G. trvalý pobyt, neplatí žiadne úhrady spojené s užívaním nehnuteľností, súdu nezdokladovala právo nehnuteľnosti čo i len dočasne užívať a absentuje i dôkaz o tom, že bola v minulosti vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XX, k.ú. N. G.. Podľa vyjadrenia žalovaného v 3. rade navrhovateľka klame a zavádza nielen v tomto konaní, ale v rámci bezprecedentnej okupácie nehnuteľností jej nie sú cudzie ani útoky na osobnú integritu pôvodného vlastníka nehnuteľností. Žalobkyňa podala nedôvodnú žalobu, ktorou sa snaží dosiahnuť stav, kedy súd bude roky rozhodovať a žalobkyňa a nešpecifikovaný okruh ďalších osôb budú nehnuteľnosti naďalej bez akejkoľvek odplaty devastovať. Namietol tiež skutočnosť, že konanie súdu bez zaplatenia súdneho poplatku je nezákonné. Navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zmenil tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietne a žalobkyňu uloží povinnosť nahradiť žalovanému v 3. rade trovy konania.

Vyjadrenie k odvolaniam podané nebolo.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP), potom čo zistil, že odvolanie bolo podané včas a oprávnenou osobou (§ 201 a § 204 OSP), prejednal vec v rozsahu a z dôvodov podaného odvolania (§ 212 ods. 1 OSP), postupom bez nariadenia pojednávania podľa (§ 214 ods. 2 OSP) a zistil, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je vecne správne.

Podľa § 102 ods. 1 veta prvá OSP 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) a ods. 2 OSP predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal.

Predbežné opatrenie slúži k dočasnému zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv účastníkov a je namieste ho použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. Z charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Je však nutné, aby boli splnené základné predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia, a to buď potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo existencia reálnej obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že predbežným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch účastníkov, ani že v dôsledku predbežného opatrenia nevznikne neprimeraná ujma účastníkovi, teda že ujma povinného nesmie byť neprimeraná výhode, ktorú nariadením predbežného opatrenia získa druhá strana. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda musia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti, potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana.

Z obsahu spisu vyplýva, že na súde prvého stupňa je vedené konanie vo veci samej o určenie neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Žalobkyňa uviedla, že došlo k úspešnému vydraženiu jej obydla, ktoré ju vydražiteľ, žalovaný v 3. rade núti vypratať, pričom podľa názoru žalobkyne je dražba neplatná. Z uvedeného dôvodu podala návrh na vydanie predbežného opatrenia, ktorým by bola žalovanému v 3. rade až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej uložená povinnosť zdržať sa akýchkoľvek stavebno-technických alebo iných úprav a prác na vydražených nehnuteľnostiach, scudzzenia nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy, alebo inej scudzovacej zmluvy alebo zaťaženia na základe záložnej alebo inej zmluvy a znášať užívanie týchto nehnuteľností žalobkyňou a jej blízkymi osobami. Žalobkyňa poukázala na to, že dňa 05.09.2005 si vzala hypotekárny úver z OTP banky 2.430.000 Sk za účelom rekonštrukcie predmetných nehnuteľností. Neskôr z rodinných dôvodov previedla nehnuteľnosti na M. C., ktorý jej ponúkol jej pomoc v podobe pôžičky. Menovaný však žalobkyňu podviedol, pomoc jej neposkytol preto sa žalobou v inom konaní domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z dôvodu neplatne uzavretej kúpnej zmluvy. Žalobkyňa úver riadne nespĺcala, banka ju listom zo dňa 02.02.2009 vyzvala, aby zaplatila v lehote 7 dní splátku úveru vo výške 1.791,06 eur, lebo inak vyhlási úver za predčasne splatný a bude realizovať záložné právo zriadené na nehnuteľnosti. Napriek tomu, že žalobkyňa požiadala o odklad splátky do marca 2009 a splátku aj do uvedeného termínu zaplatila, banka vyhlásila úver za predčasne splatný a pohľadávku voči žalobkyňi postúpila na spoločnosť OTP Faktoring K?veteléskezel? Zrt., Budapešť. Neskôr táto spoločnosť postúpila pohľadávku voči žalobkyňi na spoločnosť OTP Slovensko s.r.o. a následne pohľadávku získal žalovaný v 1. rade. Žalobkyňa uvedeným spoločnostiam zasielala návrhy na uzavretie nových splátkových kalendárov a bola ochotná dlžnú sumu v splátkach zaplatiť, avšak bezúspešne, žalovaný v 1. rade pristúpil k realizácii výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ktorá je však podľa názoru žalobkyne neplatná z dôvodu, že nehnuteľnosť bola znaleckým posudkom podhodnotená. Ustálená súdna prax (žalobkyňa poukazuje na viaceré rozhodnutia) ustálila, že dôvodom neplatnosti dražby je aj zanedbanie povinnosti dražobníka postupovať pri dražbe s odbornou starostlivosťou čo zahŕňa aj dohľad nad stanovením ceny nehnuteľností. Tým, že došlo k podhodnoteniu ceny nehnuteľností a dražobník zanedbal svoje povinnosti, existuje dôvod vyslovenia neplatnosti dražby.

Pri nariadení predbežného opatrenia sa vyžaduje, aby žalobca aspoň osvedčil, že jeho nárok je ohrozený. Aj podľa názoru odvolacieho súdu (zhodne s názorom súdu prvého stupňa), žalobkyňa v konaní o nariadenie predbežného opatrenia osvedčila, že jej nárok (právo držby) je ohrozený a je mu potrebné poskytnúť ochranu navrhovaným spôsobom. Cieľom návrhu na nariadenie predbežného opatrenia žalobkyne v tomto prípade je dosiahnuť stav, aby nemusela opustiť nehnuteľnosť v ktorej býva spolu s blízkymi osobami a aby iné, tretie osoby, ktoré podľa názoru žalobkyne nadobudli jej nehnuteľnosť v rozpore so zákonom nemali právo dočasne do nehnuteľnosti vstupovať za účelom vykonávať opravy a údržbu tejto nehnuteľnosti a aby nemohli s nehnuteľnosťou disponovať. Žalovaný v 3. rade v odvolaní poukazoval na to, že formulácia výroku predbežného opatrenia v tom smere, že sa má zdržať akýchkoľvek stavebno-technických alebo iných prác a úprav nehnuteľností, je široko a neurčito koncipované obmedzenie, ktoré spôsobuje neprijateľný zásah do práv žalovaného v 3. rade. Zákaz akýchkoľvek prác a úprav nehnuteľností ohrozuje nielen majetok žalovaného v 3. rade, ale i životy tretích osôb, napríklad susedov. Pritom viaceré zákony ukladajú vlastníkom nehnuteľnosti rôzne povinnosti smerujúce k udržiavaniu nehnuteľnosti v užívaní schopnom technickom stave. Nariadeným

predbežným opatrením sú porušované práva odporcu v 3. rade súvisiace s riadnym nadobudnutím nehnuteľnosti.

Podľa názoru odvolacieho súdu žalovaný v 3. rade si musel byť vedomý určitých rizík spojených s nadobudnutím hore uvedených nehnuteľností v dražbe, pretože z listu vlastníctva týchto nehnuteľností, z časti poznámka vyplýva, že na Okresnom súde v Trnave je vedené konanie o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti, pričom predbežným opatrením bolo zakázané nehnuteľnosťami ich novému vlastníkovi dočasne, do rozhodnutia vo veci samej disponovať. Z uvedeného je možné vyvodiť záver, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam je doposiaľ sporné, pretože vo veci o určenia vlastníctva nebolo právoplatne rozhodnuté. Účastníci konania nepoukazujú na žiadne iné konanie, v ktorom by sa nadobúdateľ nehnuteľnosti, M. C. domáhal svojich práv súvisiacich s nadobudnutím nehnuteľnosti ešte v roku 2009 (napr. vypratania). Žalobkyňa je preto možné dočasne, do rozhodnutia vo veci samej, považovať za oprávnenú držiteľku veci v súlade s § 129 Občianskeho zákonníka a žalobkyňa, ako oprávnenej držiteľke veci vyplýva povinnosť o vec sa starať ako o vlastnú, teda vykonávať aj všetky opravy a údržbu nehnuteľnosti. Žalovaní v 1. a 3. rade poukazujú tiež na nevykonateľnosť predbežného opatrenia spočívajúcu v tom, že z predbežného opatrenia nie je možné zistiť, s ktorými nehnuteľnosťami žalovaný v 3. rade nemôže nakladať a predbežné opatrenie nešpecifikuje okruh blízkych osôb, ktoré sú oprávnené v nehnuteľnosti bývať. Odvolací súd v súvislosti s namietanými skutočnosťami poukazuje na to, že vo výroku uznesenia, ktorým bola žalovanému v 3. rade uložená povinnosť strpieť určité obmedzenia týkajúce sa práv žalovaného spojené s nadobudnutím nehnuteľností príklepom v dobrovoľnej dražbe, sú tieto nehnuteľnosti špecifikované v súlade so zápisom na liste vlastníctva č.XX, správa katastra Trnava, k.ú. N. G. a práve s týmito nehnuteľnosťami súvisia obmedzenia vo výkone práv žalovaného v 3. rade. Za osoby blízke sú považované osoby vymenované v § 116 Občianskeho zákonníka a je len vecou žalobkyne (ako oprávnenej držiteľky) komu umožňuje v nehnuteľnosti bývať spolu s ňou. Ďalej je potrebné tiež poukázať na uznesenie Okresného súdu v Trnave zo dňa 11.04.2013, ktorým bola žalovanému v 1. rade uložená povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k hore uvedeným nehnuteľnostiam v dobrovoľnej dražbe. Dražba bola napriek tomu dňa 12.04.2013 vykonaná, pretože uznesenie nebolo včas účastníkom konania doručené. V tomto uznesení súd rovnako dospel k záveru, že existuje potreba dočasnej úpravy vzťahov medzi účastníkmi.

Z uvedeného je možné vyvodiť záver, že existuje naliehavá potreba dočasne, do rozhodnutia vo veci samej, upraviť vzťahy medzi účastníkmi. Naliehavosť potreby spočíva v tom, že žalobkyňa osvedčila, že žalovaný v 3. rade sa ju snaží z nehnuteľnosti vypratať napriek tomu, že ostáva sporným, či dražba bola vykonaná v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách, či žalovaný v 3. rade nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti v súlade so zákonom a žalobkyňa podala žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Ako už súd hore uviedol, ide o nehnuteľnosť, na ktorej viazlo záložné právo v prospech žalovaného v 1. rade, ale vlastníctvo ktorej bolo sporné a v súčasnosti je vedené konanie o určenie vlastníctva k tejto nehnuteľnosti a nie je doposiaľ právoplatne skončené. Táto spornosť vlastníckeho práva je riadne vyznačená na liste vlastníctva týkajúcom sa nehnuteľnosti v časti poznámka. Preto žalovaný v 3. rade musel vedieť, že v dražbe nadobúda nehnuteľnosť, ktorej vlastnícke právo je sporné, s čím môžu byť spojené určité riziká a obmedzenia, preto je jeho povinnosťou tieto obmedzenia dočasne strpieť.

V ostatnom odvolací súd poukazuje na vecne správne rozhodnutie súdu prvého stupňa v odôvodnení s poukazom na § 219 ods. 2 OSP, pretože dôvody súdu prvého stupňa uvedené v rozhodnutí považuje odvolací súd za správne.

Vecne správne rozhodnutie súdu prvého stupňa bolo preto podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdené.

Toto rozhodnutie bolo prijaté v senáte počtom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je možné podať odvolanie.