

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 23Co/443/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2213216343  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 11. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lea Stovičková  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2013:2213216343.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave v právnej veci navrhovateľov : 1/ D. V., nar. XX.X.XXXX, bytom L. Q., J. O. XXXX/XX a 2/ F. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. Q., J. O. XXXX/XX proti odporcom : 1/ Tatra banka, a. s., Bratislava, Hodžovo námestie 3, IČO : 00686930 a 2/ PAMAŠA Levice, s. r. o., Levice, Kpt. Nálepku 31, IČO : 45351783, o nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcu 1/ proti uzneseniu Okresného súdu Dunajská Streda z 27. augusta 2013 č. k. 9 C/242/2013 - 81, takto

### rozhodol:

Uznesenie súdu prvého stupňa m e n í tak, že návrh z a m i e t a.

### o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa uznesením napadnutým odvolaním nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal odporcom 1/ a 2/ realizovať výkon záložného práva k zálohu - nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v obci V. F., zapísaným v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra Dunajská Streda na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres L. Q., obec V. F., katastrálne územie V. F., ako parcely registra C : parc. č. 3915 - ostatné plochy o výmere 963 m<sup>2</sup>, parc. č. 3916 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 588 m<sup>2</sup>, parc. č. 3917/1 - ostatné plochy o výmere 871 m<sup>2</sup>, parc. č. 3917/2 - ostatné plochy o výmere 970 m<sup>2</sup> a stavba - rodinný dom so súp. č. XXX, nachádzajúca sa na parc. č. 3916, do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Zároveň obom navrhovateľom uložil, aby do 20 dní od právoplatnosti uznesenia o predbežnom opatrení podali návrh na začatie konania vo veci samej.

Rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 74, § 75 a § 76 ods. 1, 3 a 4 Občianskeho súdneho poriadku tak, že v zmysle § 76 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p.“) sa stotožnil so skutkovými a s právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Z uvedeného vyplýva, že predbežné opatrenie nariadil z dôvodu bezprostredne hroziacej ujmy navrhovateľom spočívajúcej v tom, že uskutočnením dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností 5.9.2013 za najnižšie podanie na základe nesprávneho znaleckého posudku by navrhovateľom vznikla neprimeraná nemajetková ujma. Vychádzal z toho, že navrhovatelia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, ktoré sú zaťažené záložným právom v prospech záložného veriteľa, ktorým je odporca 1/ z titulu dvoch záložných zmlúv : V - 7792/07 z 27.11.2007 a V - 2663/08 z 21.4.2008. Odporca 1/ (záložný veriteľ) 7.6.2013 oznámil navrhovateľom začatie výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe s tým, že vykonaním dobrovoľnej dražby poveril odporcu 2/. Dospel k záveru, že znaleckým posudkom došlo k mimoriadnemu podhodnoteniu predmetu záložného práva - predmetných nehnuteľností, nakoľko všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená znaleckým posudkom č. 103/2013 z 31.7.2013, vypracovaným znaleckou organizáciou ZNALECTVO, s. r. o., evidenčné číslo znalca : XXXXXX nekorešponduje so všeobecnou hodnotou nehnuteľností stanovenou znaleckým posudkom č. 79/2007 zo 14.11.2007 vyhotoveným znalkyňou Ing. F. U. a ani vyjadreniu realitnej spoločnosti CREDIT-REAL, s. r. o. z 12.8.2013 o priemernej trhovej cene stavebného pozemku v intraviláne meste V. F..

Proti uzneseniu súdu prvého stupňa podal odvolanie odporca 1/, ktorý navrhol jeho zmenu tak, aby návrh na nariadenie predbežného opatrenia bol zamietnutý. Odvolanie odôvodnil tým, že odporca 2/ ako dražobník zabezpečil v zmysle § 12 ods. 1 a 2 zákona o dobrovoľných dražbách vypracovanie

znaleckého posudku, ktorý nesmie byť starší ako šesť mesiacov v deň konania dražby, ktorý spĺňa požiadavky kladené naň zákonom o dobrovoľných dražbách. Vzhľadom k tomu, že navrhovatelia neposkytli zákonom o dobrovoľných dražbách vyžadovanú súčinnosť, v zmysle § 12 ods. 2 a 3 citovaného zákona bolo možné ohodnotenie predmetných nehnuteľností vykonať z iných dostupných údajov s tým, že jedným z týchto podkladov bol aj znalecký posudok znalkyne Ing. F. U.. 79/2007, ktorý mala znalecká organizácia k dispozícii. Odvolateľ namietal, že s uvedenými skutočnosťami sa súd prvého stupňa žiadnym spôsobom nevysporiadal. Uviedol, že podľa § 21 ods. 2 zákona 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. Z uvedeného vyplýva, že dôvodom vyslovenia neplatnosti dražby je porušenie tohto zákona a nie porušenie iných právnych predpisov. Napokon navrhovatelia predmetné nehnuteľnosti nadobudli kúpou v roku 2007 za dohodnutú kúpnu cenu 92 942,97 eur (2 800 000 Sk). Poukázal tiež na to, že navrhovatelia nepreukázali dôvodnosť nárokov, ktorých sa chcú domáhať vo veci samej, resp. chcú podať takú žalobu, ktorá nie je z procesného hľadiska prípustná, preto nepreukázali dôvodnosť ani v rozsahu potrebnom na nariadenie predbežného opatrenia. Uvedené podľa odvolateľa vyplýva z toho, že vo veci samej sa navrhovatelia mienia domáhať určenia nesprávnosti znaleckého posudku znaleckej organizácie Znalectvo Levice č. 103/2013 a zákazu použiť tento posudok pri výkone záložného práva, pričom ustanovenia § 80 písm. c) O. s. p. pripúšťa určenie právneho vzťahu alebo práva, nie však právnej skutočnosti (iba vtedy, ak to zákon pripúšťa), o ktorý prípad ide aj v danej veci. Argumentoval tiež ustanoveniami § 151a a § 151j Občianskeho zákonníka a tým, že uskutočnenie dobrovoľnej dražby je využitím oprávnenia odporcu 1/ uskutočniť výkon záložného práva, teda oprávnenia, ktoré veriteľovi priznáva priamo zákon, pričom k využitiu tohto oprávnenia viedlo porušenie zmluvných povinností navrhovateľov ako dlžníkov odporcu 1/ a preto výkon záložného práva záložným veriteľom je prostriedkom jeho právnej ochrany. Je preto nedôvodným poskytnúť právnu ochranu tomu účastníkovi právneho vzťahu, ktorý ho porušil a nedodrжал, a naopak zasiahnuť od oprávnení toho účastníka, ktorý žiadne zmluvné či zákonné povinnosti neporušil. Podľa odvolateľa navrhovatelia nepreukázali hrozbu bezprostredne (okamžite) im hroziacej ujmy a súd prvého stupňa i napriek tomu nad mieru potrebnú pre domnelú ochranu navrhovateľov zakázal odporcovi 1/ výkon záložného práva. Poukázal na to, že v zmysle Občianskeho zákonníka ako aj samotnej Zmluvy o zriadení záložného práva je niekoľko spôsobov výkonu (realizácie) záložného práva záložným veriteľom, t. j. nie len dobrovoľná dražba, a preto zákaz uskutočniť akýkoľvek výkon záložného práva je neprimeraným zásahom do práv odporcu 1/ ako záložného veriteľa, keď i sami navrhovatelia potvrdili svoje porušenie zmluvných povinností už v návrhu na začatie konania. Uviedol, že v zmysle § 73 ods. 1 a 2 zákona o bankách je hypotekárna banka viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľností, preto hodnota nehnuteľností pre účely poskytnutia úveru a hodnota určená znaleckým posudkom sú dve odlišné kategórie. Vyjadril názor, že skutočnú (trhovú) hodnotu nehnuteľnosti je možné zistiť len na trhu samotnom prostredníctvom súťaže, kedy dôjde k stretu ponuky a dopytu, t. j. k vytvoreniu trhovej ceny, ktorej nemusí zodpovedať hodnota nehnuteľnosti určená znalcom, preto určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nie je spôsobilé spôsobiť navrhovateľom akúkoľvek ujmu.

Odporca 2/ odvolací návrh nepodal a k odvolaniu odporcu 1/ sa písomne nevyjadril.

Navrhovatelia vo vyjadrení k odvolaniu odporcu 1/ navrhli uznesenie súdu prvého stupňa z dôvodu vecnej správnosti potvrdiť. Uviedli, že znalec si mal zaobstarať prístupný údaj o cene pozemkov a vypracovať znalecký posudok obsahujúci pravdivé údaje. Podľa ich názoru v zmysle § 16 ods. 6 je hodnota určená znaleckým posudkom mimoriadne dôležitá, nakoľko najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 3/4 hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, resp. nižšie ako 1/2 hodnoty predmetu dražby. Z uvedeného vyplýva, že odporca 1/ je oprávnený ponúknuť nehnuteľnosti na dražbu za 48 350 eur = 1/2 hodnoty určenej znaleckým posudkom, pričom ak by bol vypracovaný znalecký posudok v poriadku, musel by odporca 1/ zvýšiť najnižšie podanie o 30 000 eur. Uvedená suma predstavuje podľa navrhovateľov ich potenciálnu neúmernú nemajetkovú ujmu. Vyslovili názor, že uvedené nehnuteľnosti boli prijaté ako zábezpeka úveru vo výške 126 136,89 eur, t. j. do výšky 70% z hodnoty nehnuteľností, preto samotné ocenenie bankou muselo byť podstatne vyššie než poskytnutý úver.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O. s. p.) po zistení, že odvolanie podala včas oprávnená osoba (§ 201 a § 204 O. s. p.) proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný (§ 201 a § 202 O. s. p.), po zistení, že odvolanie má zákonom predpísané náležitosti (§ 205 ods. 1 O. s. p.), preskúmal napadnuté uznesenie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania,

bez pojednávania, pretože nešlo o vec samu a ani o žiaden zo zákonom ustanovených prípadov potreby prejednávania veci na pojednávaní (§ 212 ods. 1 a § 214 ods. 2 O. s. p.) a dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné.

Predmetom konania je nariadenie predbežného opatrenia zakázať odporcom 1/ a 2/ realizovať výkon záložného práva k zálohu - nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v obci V. F., zapísaným v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra Dunajská Streda na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres L. Q., obec V. F., katastrálne územie V. F., ako parcely registra C : parc. č. 3915 - ostatné plochy o výmere 963 m<sup>2</sup>, parc. č. 3916 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 588 m<sup>2</sup>, parc. č. 3917/1 - ostatné plochy o výmere 871 m<sup>2</sup>, parc. č. 3917/2 - ostatné plochy o výmere 970 m<sup>2</sup> a stavba - rodinný dom so súp. č. XXX, nachádzajúca sa na parc. č. 3916, do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Navrhovatelia vo svojom návrhu na začatie konania o nariadenie predbežného opatrenia zákazom výkonu záložného práva obom odporcom uviedli, že od začiatku roku 2013 nemohli z dôvodu nepriaznivej finančnej situácie splácať hypotekárny úver č. 2007086640 z 22.11.2007 poskytnutý im odporcom 1/ vo výške 92 942,97 eur, ktorá pohľadávka je zabezpečená záložným právom na základe Zmluvy o záložnom práve z 26.11.2007 pod V-7792/07 z 27.11.2007. Na základe Zmluvy o záložnom práve zo 17.4.2008 pod V-2663/08 z 21.4.2008 je zabezpečená pohľadávka záložného veriteľa vyplývajúca zo Zmluvy o hypotekárnom úvere z 21.12.2007 poskytnutého im odporcom 1/ vo výške 33 193,92 eur. Argumentovali tým, že znalec dražobnej spoločnosti, odporcu 2/, vypracoval znalecký posudok č. 102/2013 31.7.2013, ktorým ohodnotil nehnuteľnosti vo výške 96 700 eur, pričom predchádzajúcim znaleckým posudkom znalkyňou Ing. F. U. boli nehnuteľnosti ohodnotené viac o 59 191,04 eur. Vo veci samej sa mienia domáhať určenia nesprávosti znaleckého posudku číslo 103/2013 z 31.7.2013 vypracovaného spoločnosťou ZNALECTVO, s. r. o., znalecká organizácia, evidenčné číslo organizácie MS SR : 900256, Šaľa, SNP 939/25 a zákazu použitia tohto znaleckého posudku pri výkone záložného práva. Nariadenie predbežného opatrenia odôvodnili tým, že 5.9.2013 sa má konať dobrovoľná dražba na základe nimi namietaného znaleckého posudku, v dôsledku ktorého im hrozí riziko neúmernej majetkovej ujmy.

Zo znaleckého posudku číslo 79/2007 zo 14.11.2007 vyplýva všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností 222 399 eur. Zo znaleckého posudku č. 103/2013 z 31.7.2013 vyplýva všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností vo výške 96 700 eur. Zoznámenia o začatí výkonu záložného práva adresovaného odporcom 1/ obom navrhovateľom vyplýva, v zmysle § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka oznámenie začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom predajom na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Z oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. A 45/2013 z 31.7.2013 vyplýva dátum konania dražby predmetných nehnuteľností 5.9.2013. Z aktuálnych výpisov z listu vlastníctva č. XXXX okres L. Q. a katastrálne územie V. F. vyplýva, že bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností sú navrhovatelia, ktoré nehnuteľnosti sú predmetom záložného práva v prospech odporcu 1/.

Podľa § 74 ods. 1 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.

V zmysle § 76 ods. 1 písm. e)/ a f) O. s. p. predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami a niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Z ustanovenia § 74 vyplýva, že predbežné opatrenia sú opatreniami dočasnými, ktorými súd upravuje právne pomery účastníkov, nie faktické (musia mať základ v hmotnom práve). Cieľom predbežného opatrenia je umožniť ničím nerušené judikovanie vo veci samej. Nejde o konečnú úpravu a možno ich nariadiť len pokiaľ nie sú dané predpoklady pre rozhodnutie vo veci samej. Je ich možné nariadiť pred začatím konania vo veci samej a aj po začatí konania v už prebiehajúcim konaní. Predpokladom nariadenia predbežného opatrenia, ktorým sa dočasne upravujú právne pomery účastníkov, je osvedčenie naliehavosti takejto úpravy a osvedčenie nároku vo veci samej. Z uvedeného 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 pre dokazovanie. Keďže ide o úpravu predbežnú a nie konečnú, spravidla preto priamo neupravuje právny vzťah, o ktorom má byť rozhodnuté vo veci samej. Zákon síce umožňuje

súdu vysloviť predbežným opatrením povinnosť nenakladať s určitými vecami alebo právami, avšak vždy musí byť uvážené o akú vec ide a či nepoužitím veci nevznikne účastníkom neprímeraná ujma, poprípade, či vec sama tým, že nie je užívaná nestráca svoju ekonomickú hodnotu. Napokon predbežným opatrením možno zabrániť vzniku nenávratného alebo len ťažko napravitel'ného stavu, v prípade kladného rozhodnutia vo veci samej, pričom rozsah predbežného opatrenia musí byť primeraný právu, na základe ktorého boli dočasne upravené pomery účastníkov. Odvolací súd skúmal preto právny vzťah účastníkov, ktorý žiadali navrhovatelia dočasne súdom upraviť v súvislosti so zásahom do záložného práva odporcu 1/, nakoľko žiadali uložiť odporcom 1/ a 2/ zákaz realizovať výkon záložného práva k zálohu - nehnuteľnostiam, ktorých bezpodielovými spoluvlastníkmi sú navrhovatelia.

Podľa § 151a Občianskeho zákonníka záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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 (zákon 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), alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov (napríklad Občiansky súdny poriadok, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z.), ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Z citovaných ustanovení vyplýva, že pokiaľ dlžník nesplní pohľadávku zabezpečenú záložným právom riadne a včas (§ 151a), môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva (§ 151j ods. 1). Z uvedeného preto vyplýva, že odporca 1/, ktorý je záložným veriteľom navrhovateľov, dlžníkov, začal výkon záložného práva na predmet zálohu, ktorým sú nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľov z dôvodu, že navrhovatelia - dlžníci nesplnili svoju pohľadávku voči odporcovi 1/ z úverových zmlúv riadne a včas. O týchto skutočnostiach niet medzi účastníkmi sporu. Spornou je len všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená v znaleckom posudku vypracovanom pre účely dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností, ktorú namietajú navrhovatelia z dôvodu, že sa im javí nízka, čím by podľa nich dobrovoľnou dražbou za všeobecnú hodnotu nehnuteľností stanovenú uvedeným znaleckým posudkom prišlo k ich finančnému poškodeniu, nakoľko všeobecná cena predmetných nehnuteľností mala byť uvedeným znaleckým posudkom stanovená vyššia.

Podľa § 80 písm. c) O. s. p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa ustálenej judikatúry súdov naliehavý právny záujem o určenie, či tu právny

vzťah alebo právo je alebo nie je, je daný najmä tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené

právo navrhovateľa alebo kde by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým.

Určovacia žaloba je teda na mieste iba tam, kde má súd deklarováť existenciu alebo

neexistenciu právneho vzťahu alebo práva. Vo veci samej sa však navrhovatelia mienia domáhať nie určenia existencie alebo neexistencie právneho vzťahu alebo práva, ale určenia skutočnosti (nesprávnosti znaleckého posudku), ktorá by mohol byť právnou skutočnosťou, ak by s ňou boli spájané právne následky. Určenie existencie právnej skutočnosti, nie právneho vzťahu alebo práva rozhodnutím súdu, prichádza do úvahy iba vtedy, ak to zákon pripúšťa, napr. § 175k ods. 2 O. s. p. V takom prípade by však išlo o určovaciu žalobu, ale o žalobu inú, v § 80 O. s. p. neuvedenú. Návrh vo veci samej, ktorým sa navrhovatelia mienia

domáhať určenia nesprávneho znaleckého posudku, nespĺňa predpoklady žaloby na určenie podľa § 80 písm. c) O. s. p., lebo sa netýka existencie alebo neexistencie práva alebo právneho vzťahu, ani nemá oporu v platnom práve. Pokiaľ súd prvého stupňa poskytol dočasnú ochranu navrhovateľom na základe vo veci samej neexistujúceho práva alebo právneho vzťahu, rozhodol nesprávne.

Vychádzajúc z uvedeného, odvolací súd dospel k záveru, že navrhovatelia vo veci samej neosvedčili svoj nárok, preto nemohli osvedčiť ani potrebu úpravy pomerov účastníkov konania dočasným spôsobom. Okrem uvedeného odvolací súd dospel k záveru, že zásah do práva odporcu 1/, ktorý jeho realizáciou poveril odporcu 2/, ktorým je výkon záložného práva, musí odôvodniť právo porovnateľné s právom, do ktorého navrhovatelia navrhujú zasiahnuť predbežným opatrením dočasným spôsobom. Takým právom však nie je skutočnosť nesprávneho znaleckého posudku, navyše, ktorá ani nie je právnou skutočnosťou.

Odvolací súd podľa § 220 O. s. p., keďže nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie (§ 219), ani na jeho zrušenie (§ 221 ods. 1), zmenil uznesenie súdu prvého stupňa, ktorým nariadil predbežné opatrenie zásahom do výkonu záložného práva odporcu 1/ v spojení s odporcom 2/ tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

O práve na náhradu trov odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa v rozhodnutí o veci samej v zmysle § 224 ods. 1 O. s. p. podľa § 145 O. s. p., podľa ktorého účastníkovi, ktorému súd prizná náhradu trov konania, prizná aj náhradu trov predbežného opatrenia a zabezpečenia dôkazov.

Rozhodnutie bolo prijaté senátom pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.