

Súd: Okresný súd Piešťany
Spisová značka: 5C/26/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2513202526
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 07. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Arnouldová
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2014:2513202526.4

Uznesenie

Okresný súd Piešťany sudkyňou Mgr. Katarínou Arnouldovou v právnej veci navrhovateľov: v 1. rade: O. P., R.. XX.XX.XXXX, D. W. XXXX/XX, N., občan SR, v 2. rade: O. P., R.. XX.XX.XXXX, bytom tamtiež, v 3. rade: N. P., R.. XX.XX.XXXX, 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, právne zast. spol. Staněk Vetrák & Partneri, s.r.o., AK, so sídlom Vlčkova 18, Bratislava 2/ Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, 3/ Jaroslav Šalmík, nar. 03.04.1956, Holubyho 1057/20, Piešťany, občan SR a 4/ O. P., R.. XX.XX.XXXX, D. W. XXXX/XX, N., v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby, o návrhu odporcu 3/ na zrušenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh na zrušenie predbežného opatrenia **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, U. N. O. R. V. C. XXX K. O. W. A., I. Č.. XXXX, N. R. N. Č.. XXXX, C. N. J. Ú. N.O., U. R. I. J. N., Q. Č..XXXX C. podiele 1/1. Žaloba bola podaná na tom skutkovom základe, že dňa 04.02.2013 sa 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 formou notárskej zápisnice, 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. 178/2012, vypracovaným znalcom Ing. Andrejom Gálikom zo dňa 18.11.2012 a predstavuje sumu 32.800,- eur, ktorá cena však 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 vlastníak 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 nalievavý právny záujem na určení, že označená dobrovoľná dražba bola neplatná.

Po začatí konania súd na návrh navrhovateľov nariadil predbežné opatrenie uznesením č.k. 5C/26/2013-69 zo dňa 11.06.2013 v spojení s potvrdzujúcim uznesením Krajského súdu v Trnave č.k.25Co/27/2013-105 zo dňa 11.09.2013, ktorým uložil odporcovi 3/ povinnosť strpieť výkon užívacieho práva navrhovateľa v 1. a 3. rade k nehnuteľnosti: parcela Č.. XXXX, U. N. O. R. V. C. XXX K. a rodinný dom, súpisné Č.. XXXX N. R. N. Č.. XXXX, všetky pre katastrálne územie Piešťany, zapísané na Správe katastra Piešťany, Q. Č..XXXX 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, keďže navrhovatelia osvedčili potrebu navrhovanej dočasnej úpravy pomerov do rozhodnutia vo veci samej.

Dňa 23.05.2014 podal odporca 3/ na súd návrh na zrušenie nariadeného predbežného opatrenia. Návrh odôvodnil tým, že z priloženého listu vlastníctva pre kat. úz. Ratnovce č. 278 vyplýva, že navrhovateľka je výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností, v ktorých býva a časť domu i prenajíma. V návrhu ďalej uviedol, že z tohto LV je zrejmé, že účinky záložnej zmluvy nastali 23.07.2013 a účinky vkladu dňa 06.09.2013 a nehnuteľnosť nadobudla jednak na falošný preukaz, keďže v ňom bol uvedený trvalý pobyt, ktorý má zrušený a jednak ho nadobudla počas odvolacieho konania proti predbežnému opatreniu, teda zneužila inštitút predbežného opatrenia, ktoré bolo nariadené na základe klamlivých a súd zavádzajúcich informácií, pričom odporca 3/ viac ako rok nemá prístup do vlastnej nehnuteľnosti a je takto poskytovaná bezdôvodná „ochrana“ klamárovi a špekulantovi obmedzujúca jeho vlastnícke právo. Predmetné nehnuteľnosti kúpil i z dôvodu jeho zhoršeného zdravotného stavu, čo chcel riešiť presťahovaním sa z bytového domu bez výťahu do rodinného domu, ktorý vyústil do plnej invalidity. Na základe týchto skutočností žiadal predbežné opatrenie zrušiť, nakoľko pominuli dôvody, pre ktoré bolo nariadené, resp. potvrdilo sa a je zrejmé, že ani nariadené nemalo byť.

Odporca 3/ k návrhu na zrušenie predbežného opatrenia pripojil aktuálny výpis (informatívny výpis z internetu) z listu vlastníctva č. XXX N. J.. Ú.. W., z ktorého vyplýva, že navrhovateľka v 1. rade je výlučným vlastníkom označených nehnuteľností - N.. Č.. XXX V. C. XXXmX - zastavané plochy a nádvorcia, N.. Č.. XXX/X V. C. XXX K. - záhrady a rodinného domu I.. Č.. XX N. R. N.. Č.. XXX, ktorý nadobudla kúpnu zmluvou dňa 06.09.2013.

Podľa § 77 ods. 1 O.s.p., predbežné opatrenie zanikne, ak a) navrhovateľ nepodal v súdom určenej lehote návrh na začatie konania; b) sa návrhu vo veci samej nevyhovelo; c) sa návrhu vo veci samej vyhovelo a uplynulo 30 dní od vykonateľnosti rozhodnutia o veci; d) 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.

Platí teda, že predbežné opatrenie súd zruší, ak pominú dôvody, pre ktoré bolo predbežné opatrenie nariadené, resp. ak dodatočne sa zistí, že dôvody na predbežné opatrenie tu ani neboli, alebo ak odpadol právny záujem na takom dočasnom zabezpečení, pretože vznikla nová hmotnoprávna situácia vo vzťahoch medzi účastníkmi, ktorá robí predbežné opatrenie nadbytočným.

V predmetnej veci súd nariadil predbežné opatrenie z dôvodov uvedených v návrhu, v ktorom navrhovatelia uviedli, že hoci vzhľadom na prebiehajúce konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby nie je zrejmé, či táto je platná alebo nie, odporca 3/ núti navrhovateľku v 1. rade, aby rodinný dom vyprázdnila, bez jej vedomia a proti jej vôli vymenil na rodinnom dome zámky a na ulicu vysťahoval vnútorné vybavenie domu. 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.

Súd bol toho názoru, že odporca 3/ neosvedčil nutnosť zrušenia predbežného opatrenia, keď v návrhu uviedol ako dôvod iba to, že navrhovateľka v 1. rade sa stala vlastníčkou inej nehnuteľnosti, čo doložil internetovým výpisom z LV. V návrhu sa neuvádza, či navrhovateľka (resp. navrhovatelia) reálne užíva naďalej nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu, alebo ich neužíva, navrhovateľ uviedol iba, že v novej nehnuteľnosti navrhovateľka v 1. rade býva a jej časť prenajíma, a ani toto tvrdenie nepodložil žiadnymi dôkazmi, rovnako z ničoho nevyplýva, či vôbec nové nehnuteľnosti sú v stave umožňujúcom trvalé bývanie. Odporca 3/ neuviedol žiadne relevantné dôvody, pre ktoré by v súčasnosti mal súd zrušiť nariadené predbežné opatrenie, pričom dôvody, pre ktoré bolo predbežné opatrenie nariadené, naďalej trvajú, pretože naďalej nie je s konečnou platnosťou vyriešená otázka platnosti či neplatnosti dražby. Následkom vyslovenia neplatnosti dražby rozhodnutím súdu je pritom zánik účinkov príklepu ku dňu udelenia príklepu, čiže v takomto prípade k prechodu vlastníckeho práva na vydražiteľa by nedošlo, obnovilo by sa vlastnícke právo navrhovateľov (a odporcu 4/) ako pôvodného vlastníka predmetu dražby. Dňom právoplatnosti takéhoto rozsudku by sa z vydražiteľa stal od počiatku neoprávnený držiteľ

predmetu dražby, preto v záujme zachovania právnej istoty navrhovateľov súd ponechal v platnosti nariadené predbežné opatrenie tak, aby otázka oprávnenia užívať predmetné nehnuteľnosti bola do skončenia konania vo veci samej dočasne upravená, čím sa vyhne prípadným ťažko napravitelným následkom a ujmám navrhovateľov a zabezpečí im vymožitelnosť a vykonateľnosť v prípade úspechu v spore.

Vychádzajúc z uvedeného súd návrh na zrušenie predbežného opatrenia zamietol.

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.