

Súd: Okresný súd Bratislava III  
Spisová značka: 12C/187/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1314214550  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 07. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Sládečková  
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2014:1314214550.1

## Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave v právnej veci navrhovateľa: N. H., nar.: X.X.XXXX, trvale bytom M. XXXX/X, XXX XX R., proti odporcovi v 1./ rade: Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140, so sídlom Michalská 18, Bratislava, odporcovi v 2./ rade: Aukčná spoločnosť, s.r.o. , IČO: 46 141 341, so sídlom Kutlíková 17, Bratislava, v 3./ rade: B.. D. H., nar. XX.X.XXXX, L. XX, R., o predbežné opatrenie, takto

### rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa spolu s návrhom vo veci samej zo dňa 19.6.2014 domáhala i nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by súd nariadil odporcovi v 1. rade, ako záložnému veriteľovi, zdržať sa všetkého konania, ktoré by smerovalo k uspokojovaniu pohľadávky odporcovi v 1. rade zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. XXOXX-XXXXXXX/XXXX, uzatvorenej dňa 31.12.2008, realizáciou záložného práva k nehnuteľnostiam na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam ZN-Hy č. 94/023/2008, uzatvorenej dňa 31.12.2008. medzi záložcami Jánom Vrankom, Vierou Vrankovou, a Istrobanka a.s., ktorý t. č. vystupuje ako záložný veriteľ a ďalej zakázal odporcovi v 2. rade, ako dražobníkovi, nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami, ktoré sa nachádzajú v k. ú R., zapísané na LV č. XXXX, dražiť, predáť, previesť na tretie osoby na základe ZP č. 57/2014 zo dňa 21.5.2014 vypracovaným súdnym znalcom B.. D. H., ktorým bola určená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností na sumu 211.000,- Eur až do skončenia konania vo veci samej, o návrhu na určenie, že všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností je neplatne stanovená na sumu 211.000,- Eur, podľa Znaleckého posudku B.. D. H., ktorý je pre účely dobrovoľnej dražby neplatný.

Svoj návrh odôvodnila tým, že spor je ohľadom určenia neplatne stanovenej všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností a preto sporuje znalecký posudok vypracovaný súdnym znalcom B.. D. H., ktorý je pre účely dobrovoľnej dražby neplatný z dôvodu, že nápadne nízko stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností a to vo výške 211.000,- Eur, ktorá nezodpovedá cene obvyklej v mieste a čase konania dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorá vychádza z verejne publikovaných ponúk na trhu a ponúk realitných kancelárii, ani všeobecnej hodnote predmetných nehnuteľností: je stanovená na sumu 350. 000 Eur a to Znaleckým posudkom č. 067/2014 zo dňa 13.6.2014, vypracovaným znalcom Ing. C. E., a predstavuje iba 60% zo všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností zistenej uvedeným posudkom a ktorá je stanovená na sumu 531.102,70 Eur skorším znaleckým posudkom, č. 164/2008 zo dňa 29.11.2008, vypracovaným znalcom B.. C. E., ktorý v čase jeho vypracovania akceptoval aj odporca v 1. rade, ako záložný veriteľ, ktorý bol vypracovaný v súvislosti so zabezpečením pohľadávky odporcu v 1. rade, 215.760,47 Eur, z poskytnutého úveru, na základe Zmluvy o hypotekárnom úvere č. XXXXX-XXXXXXX/XXXX, uzatvorenej dňa 31.12.2008, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam ZN-Hy č. 94/023/2008 164/2008 a predstavuje iba 39% zo všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností zistenej uvedeným posudkom a ktorá je stanovená znalcom na sumu 281.000 Eur, stanovenej znaleckým posudkom vypracovaný na objednávku odporcu v 2. rade pre účely dobrovoľnej dražby, ktorú v zmysle Oznámenia o konaní

dobrovoľnej dražby, uverejneného v Notárskom centrálnom registri dražieb spis. zn. NCRdr. 3347/2013, mal vykonať dňa 24.7.2013, odporca v 2. rade, ako verejný dražobník.

Ďalej poukázala na to, že na tun. súde prebieha konanie vedené pod č. k. 14C/118/2013, v ktorom súd vydal predbežné opatrenie 14C 118/2013-64 zo dňa 22.7.2013 a zakázal predmetné nehnuteľností dražiť. Toto Uznesenie však bolo Uznesením Krajského súdu v Bratislave 5Co 594/2013-117 zo dňa 15.11.2013 zmenené tak, že odvolací súd návrh na vydanie predbežného opatrenia zamietol.

Podľa § 102 ods. 1 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 s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Pre úspešné uplatnenie nároku sa vyžaduje existencia právneho vzťahu medzi účastníkmi konania, osvedčenie nároku navrhovateľa a ohrozenie, či porušenie práva, ktoré môže byť predmetom ochrany rozhodnutia vo veci samej.

Zákonnými predpokladmi na vydanie predbežného opatrenia sú - potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov, alebo ak existuje obava, že prípadný výkon súdneho rozhodnutia by bol ohrozený.

V tomto prípade sa navrhovateľka snažila preukázať, že existuje potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania. Tunajší súd však takýto dôvod na nariadenie predbežného opatrenia nezistil. Nosným dôvodom, ktorý mal odôvodňovať vydanie predbežného opatrenia mal byť nepomer medzi cenou 281 000 Eur, určenou znaleckým posudkom pre účely dražby a cenou 531. 102,70 Eur, ktorá má byť cenou nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku, vypracovaný znalcom Ing. C. E. , v roku 2008.

Ako už Krajský súd v Bratislave vo svojom Uznesení č. k. 5Co 594/2013-117 zo dňa 15.11.2013 konštatuje, je všeobecne známym faktom, že cena nehnuteľností od roku 2008 prudko poklesla z dôvodov svetovej hospodárskej krízy. Preto v tomto a v obdobných prípadoch argumentovať dnešný stav trhu nehnuteľností a ich predajnosť s cenami nehnuteľností z roku 2008 je úplne neadekvátne. Keďže na predmetnej nehnuteľnosti, už prebehla dražba s najnižším podaním 381. 000 Eur, je zjavné, že trhová a tým pádom aj predajná cena nehnuteľnosti bude podstatne nižšia ako sa snaží navrhovateľka deklarovať sumou 531. 102,70 Eur. Za všeobecný pokles cien nehnuteľností nemožno viniť odporcov, preto v tomto prípade nebol zistený žiadny dôvod, ktorý by mohol odôvodňovať nariadenie navrhovateľkou navrhovaného predbežného opatrenia.

Súd pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nemusí a ani nemôže, vzhľadom na charakter konania o predbežnom opatrení, dodržať procesný postup pre dokazovanie v súdnom konaní, avšak musí mať osvedčené aspoň základné skutočnosti odôvodňujúce existenciu nebezpečenstva bezprostrednej ujmy. Takéto nebezpečenstvo však v tomto konaní na základe skutočností vyplývajúcich z podaného odvolania nebolo preukázané a navrhovateľka ho ani neodôvodňovala.

Z uvedených dôvodov tak tun. súd nemal preukázané, že by boli splnené zákonné predpoklady na nariadenie predbežného opatrenia, nakoľko otázka ceny nie je žiadnym dôvodom, ktorý by odôvodňoval potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov. Navrhovateľka ďalej ani nepreukázala, že je tu obava, pre ktorú treba dočasne upraviť pomery účastníkov konania, že hrozí porušenie práva, ktoré môže byť predmetom ochrany vo veci samej.

Na základe vyššie uvedeného súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.

### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Bratislave.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie musí byť podpísané a datované a teba ho predložiť vrátane príloh v takom počte rovnopisov, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.