

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 6Co/695/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813226530  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 07. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Marková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3813226530.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v právnej veci navrhovateľov: 1/ C. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom G., M. N. XXX/XX a 2/ B. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom G., N. XXX/XX proti odporcom: 1/ Všeobecná úverová banka a.s. so sídlom v Bratislave, Mlynské Nivy 1, IČO: 31 320 155, zastúpený Advokátskou kanceláriou ČERNEJOVÁ & HRBEK s.r.o., so sídlom Kýčerského 7, 811 05 Bratislava, 2/ Dražby a aukcie s.r.o. so sídlom v Martine, Jilemnického 4012/30, IČO: 36 751 642 a v 3/ REALITY FINANCE s.r.o., IČO: 46 501 321, so sídlom, Falešníka 10, 971 01 Prievidza, (predtým Výkup Realít s.r.o. so sídlom v Prievidzi, Falešníka 10, IČO: 46 501 321), zastúpený advokátom JUDr. Miroslavom Ivanovičom, so sídlom Grösslingova 45, 811 09 Bratislava, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, na odvolanie navrhovateľov proti uzneseniu Okresného súdu Prievidza zo dňa 27. júna 2014, č. k. 11C/174/2013-86, v senáte jednohlasne takto

### rozhodol:

Uznesenie okresného súdu m e n í tak, že odporca v 3. rade j e p o v i n n ý znášať užívanie nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci a katastrálnom území G., ktorých vlastníctvo je zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, - byt č. XX na 4. P., vchod XX, ktorý sa nachádza v bytovom dome súpisné č. XXXXX, ktorý sa nachádza na ulici M. N. v G., spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné č. XXXXX, postavený na zastavanom pozemku parcele reg. C KN č. XXXX v podiele XX/XXXX, spoluvlastnícky podiel na pozemku parcele reg. C KN č. XXXX zastavané plochy a nádvorcia X.XXX m<sup>2</sup>, v podiele XX/XXXX navrhovateľmi:

v 1. rade C. J., nar. XX.XX.XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX, rodné meno J. , občan SR,  
v 2. rade B. J., nar. XX.XX.XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX, rodné meno C., občan SR, obaja bytom mesto XXX XX G., kontaktná adresa M. N. XXX/XX, XXX XX G.  
až do skončenia súdneho konania vo veci samej prejednávanej Okresným súdom Prievidza pod sp. Zn. 11C/174/2013 o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, konanej dňa 23.10.2013

### o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd zamietol návrh navrhovateľov, ktorí v priebehu konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby žiadali predbežným opatrením uložiť odporcovi v 3. rade povinnosť znášať užívanie nehnuteľností, označených vo výroku tohto uznesenia. Svoje negatívne rozhodnutie odôvodnil okresný súd tým, že navrhovatelia vo svojom návrhu neuviedli také skutkové okolnosti, ktoré by osvedčovali bezprostredne hroziacej nebezpečenstvo vzniku značnej ujmy a tým aj potrebu dočasnej úpravy vzťahov medzi účastníkmi. Navrhovatelia v konaní o nariadenie predbežného opatrenia neosvedčili, že ich nárok (právo držby) je ohrozený a je mu potrebné poskytnúť ochranu navrhovaným spôsobom. Odporca v 3. rade nepodal návrh na vypratanie nehnuteľností, ani inak nerealizuje kroky, ktoré by smerovali k scudzeniu nehnuteľností, v ktorom bývajú navrhovatelia. Nie sú zo strany odporcu v 3. rade nútení, aby opustili nehnuteľnosť, tak že právo obydliť majú zabezpečené. Skutočnosť, že odporca v 3. rade odhlásil navrhovateľov z ich trvalého pobytu z adresy G., M. N. XXX/XX, čo má evidenčný charakter, neznamená, že ich v pokojnom užívaní nejako obmedzuje. Navrhovatelia neosvedčili skutočnosť, že odporca v 3. rade sa ich snaží z nehnuteľnosti vypratať (napríklad vymenením

nových zámok do vstupných dverí bytu a podobne ). Samotná skutočnosť, že odporca v 3. rade požiadala na 30.05.2014 o uzatvorenie zmluvného vzťahu na združenú dodávku elektrickej energie Stredoslovenskú energetiku a.s., ktorá následne navrhovateľov vyzvala výzvou zo dňa 04.06.2014 o preukázanie dokladu, preukazujúceho vzťah k danej nehnuteľnosti, nepostačuje a nezdôvodňuje potrebu vydania predbežného opatrenia. Odporca v 3. rade, ktorý nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, špecifikované vyššie, a riadne zaplatil cenu dosiahnutú na dražbe, má právo uzatvoriť zmluvu na dodávku elektrickej energie. Okresný súd ďalej vyslovil názor, že navrhovatelia si museli byť vedomí existencie záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam, takisto im bolo známe, že keď prestanú splácať splátky úveru, na ktoré sa zmluvne zaviazali, bude ich veriteľ realizovať záložné právo. Okresný súd na svoje rozhodnutie aplikoval ust. § 102 ods. 1 prvej vety O.s.p., § 75 ods. 2 a § 76 ods. 1 písm. e) a f) O.s.p.

Proti tomuto uzneseniu navrhovatelia podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Navrhli uznesenie okresného súdu zmeniť a ich návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovieť. Namietali závery okresného súdu, že navrhovatelia neosvedčili bezprostredne hroziace nebezpečenstvo vzniku značnej ujmy a neosvedčili ani to, že ich právo držby je ohrozené. Právo držby predsa nie je iba právny a formálny stav, ale je naplnené iba vtedy, keď predmetné nehnuteľnosti, ktoré navrhovatelia majú v držbe by zároveň mohli užívať obvyklým spôsobom, čo nie je možné bez dodávky elektrickej energie. Uviedli, že preukázali naliehavý právny záujem na vydaní predbežného opatrenia, keďže odporca v 3. rade zasahuje rušivým konaním do ich užívacieho práva k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré im slúžia ako obydlie. Do stavu pokojného užívania zasahuje žiadosťou o odpojenie nehnuteľností od dodávok elektriny a rušením ich trvalého pobytu, čím je marené ich právo držby a pokojného užívania predmetných nehnuteľností, čo nemožno oddeliť od práva držby. Vytýkali okresnému súdu, že vyslovil predčasné závery o výsledku sporového konania vo veci samej úvahami o tom, že navrhovatelia si museli byť vedomí toho, že keď prestanú splácať svoje záväzky, veriteľ bude realizovať záložné právo. Podľa názoru navrhovateľov, to, že si museli byť vedomí, že veriteľ pristúpi k výkonu záložného práva, nie je dôvod na to, aby boli postihovaní takým výkonom záložného práva, ktorý predstavuje represiu a nezákonný zásah do ich vlastníckych práv. Zmyslom realizácie záložného práva nie je iba uspokojenie pohľadávky veriteľa akýmkoľvek spôsobom, ale iba v zabezpečení ochrany oprávnených záujmov navrhovateľov v 1. a 2. rade ako záložcov, čo v tomto prípade nebolo dodržané, nakoľko dražba bola organizovaná tak, že pri jej realizácii došlo k celému radu porušení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, čo vo svojom návrhu aj riadne odôvodnili. Poukázali ďalej na to, že došlo k porušeniu § 11 ods. 1 cit. zákona, keď dražobník za miesto konania určil 53 km vzdialenú obec C. a tým obmedzil účasť účastníkov na dražbe a podľa ich názoru to malo vplyv aj na dosiahnutý výťažok dražby, ktorý bol iba 32.900 eur, keď obvyklá cena predmetných nehnuteľností predstavuje okolo 58.000 eur. Podľa ich názoru, je potrebné im ako vlastníkom nehnuteľností postihnutých nezákonnou dražbou, poskytnúť súdnu ochranu v zmysle čl. 20 Ústavy SR nad neprimeraným zásahom do ich majetkových práv, do ktorých bolo neprimerane zasiahnuté tým, že predmetné nehnuteľnosti dražobník vydražil hlboko pod obvyklú cenu, ktorá predstavuje iba 56% z obvyklej ceny. Skutočnosť, že odporca v 3. rade za vydraženú nehnuteľnosť riadne zaplatil, súd nemal z čoho vyvodiť, lebo taký dôkaz do konania nebol predložený, táto skutočnosť by iba založila vyvrátenú domnienku, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností, čo však nič nemení na tom, že do doby, pokiaľ o tejto veci nerozhodne súd vo veci samej, sú navrhovatelia oprávnení držiteľia predmetných nehnuteľností, z čoho im vyplýva aj právo na riadne užívanie predmetných nehnuteľností obvyklým spôsobom, a preto je potrebné vydaním požadovaného predbežného opatrenia chrániť tento oprávnený záujem navrhovateľov pred konaním odporcu v 3. rade, ktorý sa nezdržal zasahovaním do riadneho užívania predmetných nehnuteľností. Pritom to, že odporca v 3. rade má právo zmluvu o dodávke elektrickej energie s dodávateľom energie uzatvoriť, nemôže byť prekážkou v tom, aby zmluvu o dodávkach energie nemali uzatvorenú oni. Podstatné predsa nie je to, kto má právo uzatvoriť zmluvu, ale to, či hrozí, že predmetné nehnuteľnosti nebudú zásobené elektrickou energiou, čo by malo za následok zníženie kvality života, hygienické štandardy, ako aj vznik škody. Krajský súd preskúmal vec v intenciách ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a zistil, že uznesenie okresného súdu je potrebné podľa § 220 O.s.p. zmeniť a to bez nariadenia pojednávania odvolacieho súdu podľa § 214 ods. 2 O.s.p.

Predbežné opatrenie je inštitútom procesného práva, ktoré je možné nariadiť pred začatím konania alebo v priebehu konania (§ 74, § 102 O.s.p.).

Nariadenie predbežného opatrenia je podľa zákonných predpokladov uvedených v O.s.p. prípustné a opodstatnené vtedy, ak

a) sa tvrdí a osvedčí, že sú tu právne vzťahy medzi účastníkmi

- b) tieto právne vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu
- c) táto dočasná úprava je potrebná
- d) sa v právnych vzťahoch medzi účastníkmi nevytvorí nenávratný stav
- e) sa neprímeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi účastníkmi (účastník nie je obmedzený spôsobom neprímeraným povahe veci).

V ust. § 76 O.s.p. sú vymedzené exemplifikatívne druhy predbežných opatrení.

Podľa ust. § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p. predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal, alebo niečo znášal. Toto predbežné opatrenie je svojím obsahom univerzálne, pripúšťa nariadiť dočasné zabezpečenie s cieľom upraviť pomery účastníkov, ale aj vylúčiť obavu zo zmarenia výkonu súdneho rozhodnutia. V prípade, ak sa má účastník niečo zdržať, t. j. vznikne mu povinnosť zdržať sa určitého rušenia, ktorým zasahuje do právnych vzťahov navrhovateľa, je na odporcovi, aby prijal účinné opatrenie a jeho dôslednosť sa skúma až v prípadnom nútenom výkone takéhoto predbežného opatrenia.

Preskúmaním veci odvolací súd dospel k právnomu záveru, že v danom prípade je nariadenie predbežného opatrenia s obsahom, ako ho navrhli navrhovatelia, opodstatnené. Navrhovatelia osvedčili existenciu svojho práva na užívanie predmetných nehnuteľností, keďže sa javí, že dobrovoľná dražba, ktorej neplatnosti sa domáhajú, neprebehla v súlade so zákonom a súčasne preukázali, že odporca v 3. rade svojimi krokmi toto ich právo ohrozuje, a to je zrejmé aj z korešpondencie, ktorú predložili navrhovatelia s distribútorom elektrickej energie. V danom prípade je potrebné posudzovať právo navrhovateľov na držbu a bývanie v byte analogicky ako nájomný vzťah s poukazom na ust. § 853 ods. 1 a § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka a potom z toho vyplývajúceho práva na ich pokojné a obvyklé užívanie, ktorého obsahom je aj zabezpečenie dodávky elektrickej energie, ktorá je v danom prípade krokmi odporcu ohrozená. Odvolací súd sa stotožnil s argumentmi navrhovateľov v odvolaní, že v dôsledku krokov odporcu v 3. rade im môže reálne hroziť ujma, a to tak na komforte v užívaní bytu, ale aj na zdraví, ako aj škoda.

S poukazom na uvedené dôvody bolo potrebné predbežnou úpravou poskytnúť navrhovateľom ochranu ich práv bývania a užívania predmetných nehnuteľností, keď táto ochrana má dočasný charakter a platí len do rozhodnutia vo veci samej.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie **nie je prípustné** .