

Súd: Okresný súd Skalica
Spisová značka: 2C/125/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2714202383
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 08. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Božena Michaláčová
ECLI: ECLI:SK:OSSI:2014:2714202383.3

Uznesenie

Okresný súd Skalica v právnej veci navrhovateľky: R. N., nar. XX.X.XXXX, bytom č. XXX, XXX XX V. S., zast.: JUDr. Ján Pekar, advokát, AK so sídlom Potočná 191/39, 909 01 Skalica, proti odporcovi: B. K., nar. XX.X.XXXX, bytom F. E. XXXX/XX, XXX XX B., zast.: JUDr. Ľubomír Vanek, AK so sídlom Potočná 249/16, 909 01 Skalica, o neplatnosť dražby, rozhodujúc o návrhu navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia **z a m i e t a**.

odôvodnenie:

Dňa 16.4.2014 navrhovateľka podala na tunajšom súde návrh na vydanie predbežného opatrenia proti vydražiteľovi B. K., ktorým sa domáhala, aby súd odporcovi až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej zakázal scudziť na základe kúpnej zmluvy alebo inej scudzovacej zmluvy alebo na základe záložnej zmluvy zaťažiť nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre obec a k.ú. V. S., a to rodinný dom súp. č. XXX nachádzajúci sa na parcele č. XXX a parcele č. XXX/XX, hospodárska budova súp. č. XXX nachádzajúca sa na parcele č. XXX/X, hospodárska budova súp. č. XXX nachádzajúca sa na parcele č. XXX/X, pozemky parcely č. XXX - zastavané plochy a nádvoria, č. XXX - zastavané plochy a nádvoria, č. XXX - zastavané plochy a nádvoria, č. XXX/X - záhrady, č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria, č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria, č. XXX/X - záhrady, č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria, tiež sa domáhala uloženia povinnosti odporcovi zdržať sa akýchkoľvek stavebno-technických alebo iných úprav a prác na uvedených nehnuteľnostiach a povinnosti znášať užívanie predmetných nehnuteľností v prospech navrhovateľky. V ten istý deň navrhovateľka podala na tunajšom súde žalobu, ktorou sa domáha určenia neplatnosti dražby, v ktorej odporca vydražil do svojho vlastníctva vyššie špecifikované nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre obec a k.ú. V. S.. V návrhu na predbežné opatrenie uviedla, že dňa 10.3.2014 sa uskutočnilo na návrh Všeobecnej úverovej banky, a.s. tretie kolo dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre obec a k.ú. V. S., ktoré patrili do výlučného vlastníctva navrhovateľky, pričom v rodinnom dome súpisné číslo XXX má nahlásený trvalý pobyt. Počas dražby došlo k vydraženiu nehnuteľností odporcom B. K., ktorý je v súčasnosti zapísaný na liste vlastníctva ako vlastník vyššie uvedených nehnuteľností. Od dražobnej spoločnosti bola navrhovateľke doručená výzva zo dňa 1.4.2014 na odovzdanie nehnuteľnosti, v ktorej sa uvádza, že odovzdanie predmetu dražby sa uskutoční dňa 16.4.2014 o 10:00 hod., existuje tu teda bezprostredná hrozba, že navrhovateľka nebude mať kde bývať. Podľa navrhovateľky dražobná spoločnosť v rámci jej činnosti dražobníka konala v rozpore so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, predovšetkým niekoľkonásobne porušila oznamovaciu povinnosť, povinnosť zabezpečiť neobmedzovanie možnosti účasti prípadných záujemcov, došlo tiež k výraznému podhodnoteniu ceny nehnuteľností, na ktorých navrhovateľka priebežne vykonávala rekonštrukčné práce, ktoré hodnotu nehnuteľností zvyšovali. Z uvedených dôvodov došlo jednaním dražobnej spoločnosti k bezdôvodnému obohateniu odporcu na úkor navrhovateľky, keď tento získal do vlastníctva uvedené nehnuteľnosti za neprimerane nízku cenu. Výťažok z dražby bol preto podstatne nižší, než v prípade, keby si dražobná spoločnosť plnila povinnosť starostlivosti riadneho hospodára. Týmto jej konaním došlo k značnému finančnému poškodeniu

navrhovateľky. Došlo tiež k závažnému a pretrvávajúcemu zásahu do jej ústavných práv, predovšetkým do práva na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života, do práva vlastníť majetok, do práva zaručujúceho ochranu obydliu, a to v spojení s výzvou dražobnej spoločnosti zo dňa 1.4.2014. Navrhovateľka má za to, že súd uzná jej žalobu o neplatnosť dražby za dôvodnú. Akékoľvek nakladanie s uvedenými nehnuteľnosťami zo strany odporcu môže spôsobiť ďalšiu ujmu na právach navrhovateľky, ako aj na právach tretích osôb v prípade, že by došlo k ďalšiemu scudzeniu či zaťaženiu právami tretej osoby uvedených nehnuteľností.

Uznesením č.k. 2C/154/2014 - 16 zo dňa 15.5.2014 súd podľa § 75 ods. 3 O.s.p. vyzval navrhovateľku, aby v lehote 10 dní doplnila návrh na nariadenie predbežného opatrenia tak, že v návrhu bližšie a konkrétne osvedčí skutočnosti uvedené v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktoré sú potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a odôvodní nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

Podaním doručeným súdu dňa 25.7.2014 navrhovateľka doplnila návrh na nariadenie predbežného opatrenia, v ktorom poznamenala, že Zmluva o financovaní bývania uzatvorená so Všeobecnou úverovou bankou, a.s. je zmluvou spotrebiteľskou. Zmluvu, predmetom ktorej je poskytnutie plnenia určitého druhu, predovšetkým peňazí, upravuje Občiansky zákonník v ust. §§ 657 a 658 v časti Zmluva o pôžičke. Jedná sa o reálny kontrakt a k jeho uzavretiu je nutné skutočné odovzdanie peňazí. Navrhovateľke v skutočnosti nebola poskytnutá suma 2.710.125,- Sk, ale len suma 2.700.000,- Sk. Je teda zrejmé, že žiadna Zmluva o financovaní bývania na sumu 2.710.125,- Sk nemohla vzniknúť, a teda akékoľvek plnenie uplatňované na základe Zmluvy o financovaní je v rozpore so zákonom. Keďže zmluva o pôžičke na sumu 2.710.125,- Sk medzi navrhovateľkou a spoločnosťou VÚB, a.s. nevznikla, nemohla byť na základe tejto zmluvy ani uskutočnená dražba, resp. dražba ku ktorej došlo a na základe ktorej bola nezákonne zbavená svojho vlastníckeho práva, je absolútne neplatná. Zmluva o financovaní obsahuje viacero neprijateľných podmienok, na základe ktorých veriteľ VÚB, a.s. vyčíslila dlžnú sumu, ktorá v žiadnom prípade nemohla zodpovedať skutočnej výške dluhu navrhovateľky. Navrhovateľka citovala základné podmienky úveru, ktoré v bode 6./ obsahujú poplatok za vedenie úverového účtu v sume 99,- Sk mesačne a tiež poplatky za upomienky v sume 200,- Sk v prípade prvej upomienky a v sume 1.000,- Sk. Za poplatok za vedenie účtu nebude dlžníkovi ako spotrebiteľovi poskytnutá žiadna služba ako protiplnenie, vedenie úverového účtu slúži výhradne k evidencii a k správe úveru veriteľom, táto podmienka nebola so spotrebiteľom individuálne dojednaná a je pre spotrebiteľa nevýhodná, preto je podľa § 53 ods. 5 OZ neplatná. S ohľadom na výšku poplatkov za upomienky je zrejmé, že sa v žiadnom prípade nemôže jednať o účelne vynaložené náklady na upomienku zo strany veriteľa, preto je táto podmienka tiež neplatná. Základné podmienky v bode 6./ obsahujú dohodu o započítaní vzájomných pohľadávok medzi navrhovateľkou a žalovaným v 1. rade, a to k započítaniu pohľadávky žalovaného v 1. rade v sume 10.125,- Sk a pohľadávky navrhovateľky v sume 2.710.125,- Sk, v skutočnosti tak bol navrhovateľke poskytnutý úver len vo výške 2.700.000,- Sk a nie 2.710.125,- Sk. Jedná sa o neprijateľnú podmienku, ktorá spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech navrhovateľky, táto podmienka je neplatná. Základné podmienky úveru v bode 2./ obsahujú výšku úrokov z omeškania vo výške 3 % p.a., o ktorú je vyššia sadzba úroku dlžnej čiastky. Vzhľadom na občianskoprávny charakter tohto právneho vzťahu malo byť použité ustanovenie § 517 ods. 2 OZ pre určenie výšky úrokov z omeškania, preto je táto podmienka neplatná. Vyhlásenie navrhovateľa dražby v zmysle § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách teda nemohlo zodpovedať skutočnému stavu veci, keďže dlh bol vyčíslený na základe neplatných podmienok. Všeobecné podmienky v čl. XIII Realizácia záložného práva obsahujú oprávnenie banky uspokojiť svoju pohľadávku výťažkom z predaja založenej nehnuteľnosti prostredníctvom priameho predaja podľa zákona o dobrovoľných dražbách, predajom podľa zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučný poriadok, prostredníctvom tretej osoby, verejnou súťažou alebo verejným výberovým konaním, a to bez nutnosti uplatniť si svoju pohľadávku v súdnom konaní. Toto ustanovenie spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, pričom navrhovateľka nemala možnosť žiadnym spôsobom ovplyvniť obsah týchto všeobecných podmienok. V nadväznosti na § 53 ods. 5 sa jedná o neplatné ustanovenie. Spôsobom, akým bola dražba nehnuteľností vykonaná, došlo tiež k porušeniu jednotlivých ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Zástupca navrhovateľka citoval § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. V tejto súvislosti bolo poukázané na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co 108/2011, podľa

ktorého sa vyššie uvedené ustanovenie má vykladať tak, že „miesto dražby treba určiť s prihliadnutím na predmet dražby tak, aby sa na nej zúčastnilo čo najviac záujemcov...ktorí majú záujem dražiť práve tento predmet a aby sa tak mohol dosiahnuť čo najvyšší výťažok dražby...pri určení miesta dražby musí preto dražobník uvážiť, aký typ dražiteľov môže mať podľa všeobecnej skúsenosti najväčší záujem o daný predmet dražby a či je geografické umiestnenie predmetu dražby rozhodujúcim kritériom pre určenie okruhu záujemcov“. Čo sa týka dražby nehnuteľností určených na bežné bývanie, ako sú byty alebo rodinné domy, je možné usudzovať, že „záujemcami o kúpu takýchto nehnuteľností sú spravidla obyvatelia okolitých miest či obcí, ktorí v danom regióne žijú, pracujú a majú rodinné zázemie, ale len v menšej miere osoby zo vzdialenejších miest...“. Prvá dražba nehnuteľností sa uskutočnila dňa 23.1.2014 o 14:40 hod. v Penzióne LUX, Trnava, opakovaná dražba sa uskutočnila dňa 27.3.2012 o 10:30 hod. v sídle dražobníka Gunduličova 3, Bratislava, tretie kolo dražby sa konalo dňa 10.3.2014 o 12:00 hod. v Penzióne LUX, Trnava. S ohľadom na uvedené miesta vykonávania dražby je zrejmé, že ustanovenie § 11 ods. 1 ZoDD nebolo dražobníkom dodržané, a to aj v nadväznosti na stanovenie časového úseku začiatku dražby v pomerne vzdialených mestách, a to vždy v čase bežnej pracovnej doby. Ustanovenie § 11 ods. 1 ZoDD žalovaný v 2. rade nedodrжал v prípade konania 1. kola dražby tiež v tom smere, že oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo v Obchodnom vestníku zverejnené dňa 23.12.2011, .t.j v piatok pred vianočnými sviatkami, pričom možnosť prvej obhliadky bola stanovená na deň 5.1.2012. Toto jednanie zo strany žalovaného považuje navrhovateľka za účelové a v rozpore s povinnosťou určiť čas a miesto dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. V prípade 2. kola dražby bolo oznámenie o dražbe v Obchodnom vestníku zverejnené dňa 8.3.2012, pričom prvý termín obhliadky predmetu dražby bol určený na 9.3.2014 s tým, že záujemcovia o obhliadku sa musia ohlásiť aspoň jeden deň pred konaním obhliadky. Týmto jednaním zároveň došlo k porušeniu § 13 ods. 2 ZoDD, teda porušeniu povinnosti umožniť obhliadku predmetu dražby najmenej v dvoch termínoch. Podľa § 11 ods. 4 má žalovaný v 2. rade povinnosť najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. Navrhovateľka nemá vedomosť o tom, že by žalovaný v 2. rade túto povinnosť splnil. Navrhovateľka žiadala vykonať dôkaz, či si žalovaný v 2. rade splnil svoju povinnosť v zmysle § 22 ods. 4 zverejniť oznámenie o konaní opakovanej dražby v Obchodnom vestníku vzhľadom k tej skutočnosti, že na základe vyhľadávania navrhovateľkou neboli zistené žiadne oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe konajúcej sa dňa 10.3.2014. Podľa § 12 ods. 1 ZoDD, dražobník (t.j. žalovaný v 2. rade), zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Znaleckým posudkom č. 98/2013 vypracovaným znalcom Ing. Ivanom Šimkom došlo k značnému podhodnoteniu ceny nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre obec a k.ú. V. S.. Od roku 2008 boli vypracované 3 znalecké posudky, posledné dva na objednávku žalovaného v 2. rade, pričom v dôsledku týchto posudkov hodnota nehnuteľností, ktoré boli riadne udržiavané, prudko klesala. Znalecký posudok č. 5/2008 vypracovaný znalcom Ing. Ľudovítom Juríkom, ktorý žalovaný v 1. rade akceptoval, stanovuje hodnotu predmetných nehnuteľností pozostávajúcich z podpivničeného 5- izbového rodinného domu s povalou o obytnej ploche 300 m² s pozemkami o rozlohe 2.623 m² na sumu 3.400.000,- Sk, t.j. 112.859,32 €, znalecký posudok č. 98/2013 vypracovaný znalcom Ing. Šimkom stanovuje hodnotu uvedených nehnuteľností na sumu 57.100,- €, t.j. 1.720.194,60 Sk. Rozdiel v určení všeobecnej hodnoty nehnuteľností je tak vo výške 55.759,32 €. Podľa posudku Ing. Šimka sa hodnota nehnuteľností za obdobie piatich rokov, a to napriek riadnej údržbe nehnuteľností, investície a rekonštrukcie, znížila o 50,58 %, hoci sa mala naopak zvýšiť. S ohľadom na uvedené skutočnosti navrhovateľka považuje svoj nárok za dôvodný. V súčasnosti je ako vlastník nehnuteľností evidovaných na LV č. XXX pre obec a k.ú. V. S. uvedený odporca B. K.. Tento môže s uvedenými nehnuteľnosťami voľne nakladať, tieto užívať, požívať z nich úžitky. V dôsledku toho, že je na liste vlastníctva zapísaný ako vlastník nehnuteľností odporca, navrhovateľka nemôže s uvedenými nehnuteľnosťami ďalej nakladať, tieto užívať, ani požívať z nich úžitky, kontinuálne tak dochádza k závažnému zásahu do jej vlastníckeho práva. Odporca môže ďalej uvedené nehnuteľnosti scudziť tretej osobe, ktorá bude navyše v dobrej viere, že odporca je vlastníkom uvedených nehnuteľností a môže s nimi voľne disponovať. Z uvedeného dôvodu má navrhovateľka obavu, že ak by odporca realizoval prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam na iného vlastníka, tento nový vlastník už bude chránený predpismi občianskeho práva, ktoré poskytujú ochranu inštitútu dobrej viery, vznikne závažný právny problém získať opätovne vlastníctvo k daným nehnuteľnostiam, resp. bude nutné podať ďalšiu žalobu a viesť ďalšie súdne konanie s prípadným ďalším vlastníkom nehnuteľnosti. Navrhovateľka má v rodinnom dome hlásený trvalý pobyt, v tomto dome býva spoločne so svojím druhom Q. M., nar. X.X.XXXX, v danej nehnuteľnosti vedie svoj súkromný a rodinný život. Odporca ako vlastník nehnuteľností môže požadovať vypratanie predmetných nehnuteľností prostredníctvom žaloby o vypratanie. K tomuto účelu môže využiť aj inštitút predbežného opatrenia.

Uvedeným postupom by došlo k závažnému zásahu do práv garantovaných Ústavou SR, a to do súkromného a rodinného života garantovaného v čl. 19, tiež do práva zaručujúceho ochranu obydlia v zmysle čl. 21 Ústavy SR. Ak by došlo k uplatneniu žaloby na vypratanie, resp. k využitiu predbežného opatrenia, jednalo by sa o závažný zásah do súkromného a rodinného života navrhovateľky a tiež k porušeniu práva zaručujúceho ochranu obydlia. Na základe daného postupu by bola navrhovateľka následne zaviazaná uhradiť odporcovi trovy konania, čím by došlo k ďalšej škode na jej majetku, preto je jednoznačne preukázané, že existuje nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

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

Podľa § 75 ods. 1, 2 O.s.p., predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu. Návrh má okrem náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy alebo potreby dočasnej úpravy pomerov maloletého dieťaťa v záujme maloletého dieťaťa; ak ide o odovzdanie dieťaťa do starostlivosti fyzickej osoby, ktorá nie je blízkou osobou maloletého dieťaťa, k návrhu musí byť doložený doklad preukazujúci zapísanie do zoznamu žiadateľov podľa osobitných predpisov. Z návrhu musí byť zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej. Návrh musí ďalej obsahovať aj označenie fyzickej osoby, ktorej má byť maloleté dieťa zverené do starostlivosti, alebo označenie zariadenia na výkon rozhodnutia súdu, do ktorého má byť maloleté dieťa umiestnené. Návrh podľa odseku 8 musí obsahovať aj výšku zábezpeky na náhradu ujmy.

Podľa § 76 ods. 1, písm. e) O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami.

Podľa § 76 ods. 1, písm. f) O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal,

Výrok predbežného opatrenia má zabrániť vzniku a rozširovaniu škody alebo zhoršovaniu právnej pozície navrhovateľa v takej miere, že sa mu ešte oplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu. Účelom predbežného opatrenia je rýchla, i keď dočasná úprava právnych pomerov účastníkov, prípadne i zabezpečenie výkonu existujúceho, hoci prípadne ešte nevykonateľného alebo očakávaného rozhodnutia (exekučného titulu). Predbežné opatrenie je namieste 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. Pred nariadením predbežného opatrenia súd vychádza z jeho vymedzenia uvedeného v návrhu a skúma, či je dostatočne dôvodný a ďalej skúma skutkové okolnosti vzťahujúce sa na rozsah navrhovaného opatrenia. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda nemusia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ale i osvedčenie, že je dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

Súd preskúmal návrh a jeho dôvody a dospel k právnenému záveru, že návrh navrhovateľky na vydanie predbežného opatrenia nie je dôvodný. V danom prípade zatiaľ predbežne v tomto štádiu konania bez vykonania riadneho dokazovania nemožno tvrdiť, že je vylúčená navrhovateľkou tvrdená neplatnosť dobrovoľnej dražby, preto je splnený prvý z predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia, a to osvedčenie nároku navrhovateľky. Zákonnou podmienkou pre nariadenie predbežného opatrenia je však aj osvedčenie bezprostrednej obavy zo zhoršenia právneho postavenia navrhovateľa, pričom ohrozenie musí mať reálnu podobu a musí hroziť bezprostredne. Pri absencii bezprostredne hroziacej ujmy nie je daný druhý predpoklad pre nariadenie predbežného opatrenia. Odôvodnenie nebezpečenstva

bezprostredne hroziacej ujmy je v zmysle § 75 ods. 2 O.s.p. obligatórnu náležitosťou návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Dôkazná povinnosť zaťažuje v konaní navrhovateľa. Znamená to, že navrhovateľ musí konkretizovať úkony odporcu vedúce k zhoršeniu, resp. k zneisteniu jeho právneho postavenia. Aby súd mohol vyhovieť návrhu na vydanie predbežného opatrenia, musí navrhovateľ aspoň osvedčiť základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana ako i osvedčiť, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, teda že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníka ohrozené, čo však navrhovateľka nijakým spôsobom neosvedčila. V návrhu na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľka žiadala 1. zakázať odporcovi scudziti alebo zaťažiť nehnuteľnosti, 2. uložiť odporcovi povinnosť zdržať sa akýchkoľvek stavebno-technických alebo iných úprav a prác na nehnuteľnostiach a 3. uložiť odporcovi povinnosť znášať užívanie nehnuteľností v prospech navrhovateľky. V návrhu ani jeho doplnení však žiadnym spôsobom neosvedčila, dokonca ani len netvrdila, že odporca by vykonával činnosti smerujúce k scudzeniu alebo zaťaženiu dotknutých nehnuteľností, že by odporca vykonával na nehnuteľnostiach akékoľvek stavebno-technické úpravy alebo práce, dokonca ani netvrdila, že by jej mal odporca brániť v užívaní nehnuteľností. Navrhovateľka sa v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v podstatnej miere zaoberala odôvodnením návrhu vo veci samej, ktorým sa domáha určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, na základe ktorej odporca nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. Rozsiahlo opísané skutočnosti, ktoré majú svedčiť o porušení povinností dražobníka pri vykonávaní dražby a o konaní v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách, síce malo za následok osvedčenie skutočností potrebných pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, už menej sa však navrhovateľka venovala skutočnostiam odôvodňujúcim nariadenie predbežného opatrenia. Uviedla len možné alternatívy konania odporcu, keď vyslovila obavy, že odporca môže ďalej uvedené nehnuteľnosti scudziti tretej osobe, ktorá bude navyše v dobrej viere, že odporca je vlastníkom nehnuteľností a môže s nimi voľne disponovať a nový vlastníak bude chránený predpismi občianskeho práva, ktoré poskytujú ochranu inštitútu dobrej viery. Potom vznikne závažný problém získať späť vlastníctvo k nehnuteľnostiam, resp. bude nutné podať ďalšiu žalobu a viesť ďalšie súdne konanie s prípadným ďalším vlastníkom. Súd v tejto súvislosti poznamenáva, že len obava z využitia vlastníckeho oprávnenia sama o sebe nemôže byť dôvodom pre nariadenie predbežného opatrenia. Na dôvodnosť návrhu nepostačuje úvaha navrhovateľky, že odporca ako nový vlastníak nehnuteľností má právo, resp. že by prípadne mohol nakladať s nehnuteľnosťami nadobudnutými v dobrovoľnej dražbe, ktorej neplatnosti sa navrhovateľka domáha návrhom vo veci samej a tým by bolo zhoršené právne postavenie navrhovateľky. Samotné ničím nepodložené tvrdenie navrhovateľky nie je dostatočným osvedčením okolnosti významnej pre dočasnú úpravu pomerov. Navrhovateľka neoznačila také reálne konanie odporcu, ktoré by viedlo k scudzeniu dotknutého majetku, nebola osvedčená reálna hrozba nakladania s predmetnými nehnuteľnosťou, súd je preto toho názoru, že nie je splnený predpoklad pre nariadenie predbežného opatrenia. Vo vzťahu k tvrdeniu navrhovateľky, že dočasná úprava pomerov je nevyhnutná z dôvodu, aby nedochádzalo k zhoršovaniu jej právnej pozície, súd poukazuje najmä na novelizáciu zák. č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) účinnou od 15.10.2008 v spojitosti s ust. § 44a a 159a O.s.p.. Do katastrálneho zákona bolo uvedenou novelou vsunuté nové znenie ustanovenia § 34 ods. 2, podľa ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Podľa § 44a prvá veta O.s.p. účastník konania je oprávnený podať na príslušnej správe katastra nehnuteľností návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Podľa § 159a O.s.p. výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní. Podľa vyššie uvedených ustanovení, po podaní žaloby o neplatnosť dražby možno navrhnuť príslušnému katastrálnemu úradu poznámku s doložením žaloby potvrdenej v podateľni súdu a ďalšie prevody po zápise poznámky už žalobcovi nesťažia procesnú situáciu a zjednodušia mu navrátenie veci do predošlého stavu vrátane zosúladenia formálneho stavu v katastri so stavom skutočným. Pokiaľ navrhovateľka chcela poukázať na potrebu zákazu nakladania s nehnuteľnosťou za účelom prevencie zhoršovania jej právnej pozície z dôvodu možných prevodov vlastníctva k dotknutej nehnuteľnosti, súd má za to, že postup v zmysle vyššie uvedených ustanovení Občianskeho súdneho poriadku a Katastrálneho zákona by dostatočne

zabezpečil ochranu navrhovateľky, ktorá by tak boli ušetrená od nutnosti riešiť pasívnu legitímáciu celého radu nadobúdateľov, resp. rozširovať petíciu o neplatnosť každej ďalšej zmluvy v rade.

Ani vo vzťahu k druhému a tretiemu navrhovanému výroku predbežného opatrenia, ktorým mal súd odporcovi zakázať vykonávať stavebno-technické úpravy a práce na vydražených nehnuteľnostiach a zaviazat' odporcu k povinnosti znášať užívanie nehnuteľností navrhovateľkou, nebolo možné návrhu vyhovieť. Navrhovateľka žiadnym spôsobom neodôvodnila, prečo by mal byť v tomto smere potrebný okamžitý zásah súdu a aké bezprostredné nebezpečenstvo jej hrozí v prípade, že návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nebude vyhovené. Súd opätovne podotýka, že nebezpečenstvo musí hroziť bezprostredne, teda navrhovateľ predbežného opatrenia na základe konkrétnych úkonov odporcu má obavu zo zhoršenia svojho právneho postavenia, pričom táto hrozba je bezprostredná a má reálnu podobu. V danom štádiu konania však navrhovateľka neosvedčila, dokonca ani netvrdila, že by žalovaný vykonával konkrétne kroky k výkonu svojich užívateľských práv k vydraženým nehnuteľnostiam, že by navrhovateľke bránil tieto nehnuteľnosti užívať, zakazoval jej bývať v rodinnom dome, alebo že by akokoľvek navrhovateľku v tomto smere obmedzoval. Naopak sa javí, že odporca napriek tomu, že nehnuteľnosti nadobudol príklepom licitátora na dražbe dňa 10.3.2014, akceptuje užívanie nehnuteľností navrhovateľkou ako bývalou majiteľkou, resp. navrhovateľka neuviedla žiadnu takú skutočnosť, ktorá by osvedčovala opak. Podľa obsahu návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, navrhovateľke bola doručená výzva od Dražobnej spoločnosti a.s. zo dňa 1.4.2014, v ktorej sa uvádza, že odovzdanie predmetu dražby sa uskutoční dňa 16.4.2014 o 10:00 hod. a preto existuje bezprostredná hrozba, že navrhovateľka nebude mať kde bývať. Táto výzva však nebola iniciovaná odporcom, proti ktorému návrh na vydanie predbežného opatrenia smeruje. Tiež nie je osvedčené, že odporca vykonával, začal vykonávať alebo aspoň prejavil vôľu vykonávať stavebno-technické úpravy a práce na vydražených nehnuteľnostiach, nariadenie predbežného opatrenia v tomto smere navrhovateľka absolútne žiadnym spôsobom neodôvodnila, v danom prípade preto tiež nie je osvedčená existencia bezprostredne hroziacej ujmy.

Pri nariadení predbežného opatrenia je potrebné brať zreteľ na to, aby jeho nariadením nedochádzalo k neprimeranému zásahu do práv odporcu, teda ujma povinného nesmie byť neprimeraná výhode, ktorú nariadením predbežného opatrenia získa druhá strana. Oprávnenie vlastníka nakladať s predmetom vlastníckeho práva má ústavný základ a opiera sa o to, že každému je dovolené konať to, čo nie je zákonom zakázané. Ústavne sa vychádza z toho, že nenakladanie s vecami a právami je nesporne zásahom do vlastníckeho práva, ktoré je treba rešpektovať aj pri nariaďovaní predbežného opatrenia podľa § 76 ods. 1 písm. e) O.s.p.. Nariadením predbežného opatrenia nemá dochádzať k zásahu do vlastníckeho práva odporcu nad nevyhnutnú mieru. Zmyslom predbežného opatrenia je dočasná úprava pomerov účastníkov, pričom musí byť poskytnutá ochrana jednak tomu, kto o vydanie predbežného opatrenia žiada, ale aj tomu, voči komu predbežné opatrenie smeruje. Navrhovateľka poukazuje v žalobe o neplatnosť dražby, ako aj v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia na neprijateľnosť zmluvných dojednaní v zmluve o úvere, ktorú uzatvorila so spoločnosťou VÚB, a.s. ako navrhovateľom dražby, ako aj na vadné konanie dražobníka odporujúce zákonu č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Neoznačila však žiadne konanie odporcu (vydražiteľa), ktoré by osvedčovalo jeho vôľu nakladať s vydraženými nehnuteľnosťami, alebo brániť navrhovateľke v ich užívaní, napriek tomu však navrhovateľka žiada, aby súd predbežným opatrením obmedzil odporcu vo vykonávaní jeho vlastníckeho práva. Za daných okolností súd zastáva názor, že v prípade vyhovenia návrhu by došlo k neprimeranému zásahu do vlastníckych práv odporcu. Nie je na mieste ani tvrdenie navrhovateľky, že pri prípadnom prevode vlastníctva na tretiu osobu, nový vlastník už bude chránený predpismi občianskeho práva, ktoré poskytujú ochranu inštitútu dobrej viery a vznikne závažný právny problém získať opätovne vlastníctvo k daným nehnuteľnostiam. Súd v tejto súvislosti poukazuje nielen na vyššie uvedený inštitút § 44a O.s.p. v spojení s § 159a O.s.p., ktorý predstavuje účinný spôsob predbežného zabezpečenia právnej ochrany pred právnymi dispozíciami s nehnuteľnosťami počas súdneho konania, ale tiež na povinnosť oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania o neplatnosť dražby zakotvenú v § 21 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách. Podľa údajov zapísaných v liste vlastníctva č. 450 pre obec a k.ú. V. S. ku dňu poslednej aktualizácie verejne prístupného katastrálneho portálu (t.j. ku dňu 21.8.2014), na predmetnom liste vlastníctva nie je zapísaná vo vzťahu k tým evidovaným nehnuteľnostiam žiadna poznámka. Z uvedeného vyplýva, že navrhovateľka, ktorá podala žalobu o neplatnosť dražby dňa 16.4.2014, si svoju povinnosť vyplývajúcu z vyššie citovaného ustanovenia nespĺnila. V prípade existencie takejto poznámky o začatí konania o neplatnosť dražby, dispozícia s

predmetnými nehnuteľnosťami by bola obmedzená a každý nový nadobúdateľ by si musel byť vedomý rizík s tým spojených, čo je v rozpore s tvrdením navrhovateľky, že noví nadobúdatelia by boli chránení inštitútom dobrej viery.

Súd vedený vyššie uvedenými úvahami dospel k záveru, že navrhovateľka neosvedčila potrebu vydania predbežného opatrenia, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, cestou podpísaného súdu, ku Krajskému súdu v Trnave, v dvojmo.

Odvolanie sa podáva na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje (§ 204 ods. 1, veta prvá O.s.p.). Odvolanie musí mať náležitosti požadované ustanovením § 42 ods. 3 O.s.p., tzn. musí obsahovať označenie súdu, ktorému je určené, označenie účastníkov konania, prípadne ich zástupcov, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované.

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 odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a) a že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2, písm. a/- f/ O.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O.s.p.).