

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 13Co/1009/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6414207892  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ferdinand Zimmermann  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6414207892.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací v právnej veci navrhovateľov: 1/ Q. L., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom J. J. XXX/X, XXX XX P. L., 2/ F. L., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom J. J. XXX/X, XXX XX P. L., proti odporcom: 1/ Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., IČO: 31335004, Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, 2/ Platiť sa oplatí s. r. o., IČO: 45 684 618, Košická 56, 821 08 Bratislava, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie navrhovateľov zo dňa 10. 07. 2014 proti uzneseniu Okresného súdu Žiar nad Hronom č. k. 5C/103/2014-37 zo dňa 01. 07. 2014, takto

### rozhodol:

Uznesenie okresného súdu potvrdzuje.

### odôvodnenie:

Procesný súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

V dôvodoch rozhodnutia uviedol: „Navrhovatelia doručili elektronicky dňa 17.06.2014 na tunajší súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia a návrh vo veci samej, ktorý doplnili písomne a doručili na súd dňa 19.06.2014. Navrhovatelia sa návrhom na nariadenie predbežného opatrenia domáhali, aby súd nariadil odporcovi v 1.rade zdržať sa všetkého konania, ktoré by smerovalo k uspokojovaniu pohľadávky odporcu v 1.rade, zo Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, uzatvorenej dňa 02.02.2009, realizáciou záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátnej zmluvy, uzatvorenej dňa 23.01.2009, v zmysle § 151 OZ a § 566 ObZ, na základe ktorej so súhlasom záložcov 1,2,3 na zabezpečenie pohľadávky, ktorá mala vzniknúť na základe Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXXXXXX, č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 02.02.2009, bolo vytvorené záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam V 69/2009, a to predajom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v k.ú. P. L., obec P. L., zapísané na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom P. L., katastrálny odbor: rodinný dom súp.č. XXX, postavený na pozemku parcela KN C č. XXX, parcela KN registra „C“, parc.č. XXX o výmere 291 m<sup>2</sup>, druh pozemku - zastavané plochy a nádvorcia, parcela KN registra „C“, parc.č. XXX o výmere 1 233 m<sup>2</sup>, druh pozemku - záhrady (ďalej už len „predmetné nehnuteľnosti“) na verejnej dražbe, alebo iným vhodným predajom. Znaleckým posudkom č. 49/2014 zo dňa 04.04.2014, ktorý vypracoval súdny znalec S.. Y. R., bola určená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností na sumu 74 700 eur. Navrhovatelia sa zároveň návrhom na nariadenie predbežného opatrenia domáhali, aby súd zakázal odporcovi v 2.rade nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami, a to dražiť, predať a previesť na tretie osoby na základe znaleckého posudku č. 49/2014 zo dňa 04.04.2014 až do skončenia súdneho konania vo veci samej.

Navrhovatelia svoj návrh odôvodnili tým, že dňa 23.01.2009 došlo k uzatvoreniu Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátnej zmluvy v zmysle § 151 a), 151 md) Občianskeho zákonníka a § 566 Obchodného zákonníka medzi J. L., nar. XX.XX.XXXX, N. R. XXX/XXA, XXX XX P. L. ako záložcom, B. J., nar. XX.XX.XXXX, Ľ. T. XXXX/XX, XXX XX P. L. ako záložcom,

J. X., nar. XX.XX.XXXX, I. XXXX/XX, XXX XX Y. P. ako záložcom a odporcom v 1.rade ako záložným veriteľom, na základe ktorej záložcovia na zabezpečenie pohľadávky, ktorá mala vzniknúť zo Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXXXXXX, č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 02.02.2009, bolo rozhodnutím správy katastra V-68/2009 vytvorené záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam. Odporca v 1.rade ako záložný veriteľ poveril odporcu v 2. rade ako dražobníka vykonať dobrovoľnú dražbu predmetných nehnuteľností, ktoré sú t.č. v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov - navrhovateľov v podiele 1/1, ktorú má v zmysle Oznámenia o dražbe DD PSO108/14, vykonať dňa 07.07.2014 o 11,00 hod. za najnižšie podanie 74 700 eur, ktoré je totožné s neplatne stanovenou všeobecnou hodnotou nehnuteľností, podľa napadnutého znaleckého posudku č. 49/2014 zo dňa 04.04.2014, vypracovaného súdnym znalcom S.. Y. R., T. A.. XE, XXX XX T.. Navrhovatelia v návrhu uvádzajú, že tento znalecký posudok je neplatný pre účely dobrovoľnej dražby, nakoľko takto nápadne nízko stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností 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 kancelárií, ani nezodpovedá všeobecnej hodnote predmetných nehnuteľností, ktorá je stanovená na sumu 87 900 eur skorším znaleckým posudkom č. 1/2009 zo dňa 05.01.2009, vypracovaným S.. S. R., C. 3, P. L.. Znalecký posudok č. 1/2009 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 vo výške 66 388 eur z poskytnutého úveru, na základe Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXXXXXX a č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 02.02.2009, na základe Zmluvy o zriadená záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátnej zmluvy zo dňa 23.01.2009 a predstavuje iba 84,9% zo všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností zistenej uvedeným posudkom. Navrhovatelia uviedli, že cena uvedená v znaleckom posudku č. 49/2014 nezodpovedá skutočnej cene nehnuteľností v dnešnom čase, nakoľko aj odporcovi v 1. rade je známe, že časť finančných prostriedkov z predmetného úveru navrhovatelia v 1. a 2. rade ako súčasní vlastníci predmetných nehnuteľností investovali do rekonštrukcie predmetných nehnuteľností, čím zvýšili všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností, čo nebolo zohľadnené v napadnutom znaleckom posudku. Navrhovatelia uviedli, že preto je potrebné ich ochraňovať pred enormným postihom ich majetku v dobrovoľnej dražbe, ktorá sa má konať na základe neplatne stanovenej všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností. Navrhovatelia uviedli, že ak by im súd neposkytol požadovanú ochranu nariadením predbežného opatrenia a dražba by bola vykonaná na základe znaleckého posudku, v ktorom je neplatne stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností, na taký prípad sa vzťahuje nález Ústavného súdu II. ÚS 237/2011-41, v zmysle ktorého by nevydanie predbežného opatrenia malo za následok porušenie základného práva navrhovateľov v 1. a 2. rade na spravodlivé prerokovanie veci zaručeného v čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a práva zaručeného v čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a porušenie základného práva vlastníť majetok, nakoľko tu hrozí, že predmetné nehnuteľnosti budú vydražené hlboko pod ich skutočnú cenu. Navrhovatelia ďalej uviedli, že to môže mať za následok, že sa dražby nezúčastnia záujemcovia, ktorí vyhľadávajú nehnuteľnosť, ktorej všeobecná hodnota by zodpovedala vyššej cene, najmenej 100 000 eur, ktorá predstavuje skutočnú cenu predmetných nehnuteľností, čo by hrubo narušilo zmysel dražby, a to nehnuteľnosti speňažiť za čo najvyššiu cenu. Navrhovatelia uviedli, že znalecký posudok nezabezpečuje správne ohodnotenie nehnuteľností a má charakter spáchania zločinu v zmysle § 347 TZ a takýto postup dražobníka a záložného veriteľa pri ohodnotení predmetu dražby je v rozpore so súdnou praxou ustálenou v rozhodnutí Najvyššieho súdu 5Cdo 57/2011 zo dňa 19.01.2012. Navrhovatelia uviedli, že naliehavý právny záujem na určení neplatne stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľností, aj na vydaní predbežného opatrenia je daný tým, že žalobca ako nerozvážny spotrebiteľ, ktorý uzatvoril neplatné záložné zmluvy, sa potrebuje ubrániť pred postihom jeho majetku na uspokojenie pohľadávky veriteľa.

Navrhovatelia sa návrhom vo veci samej domáhajú určenia, že je neplatne stanovená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností na sumu 74 700 eur, podľa znaleckého posudku č. 49/2014 zo dňa 04.04.2014, vypracovaného súdnym znalcom Ing. Y. R., so sídlom T. cesta č. XE, XXX XX T., ktorý je pre účely dobrovoľnej dražby neplatný.

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 len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 75 ods. 1 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.

Podľa § 75 ods. 2 O.s.p., 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.

Účelom predbežných opatrení je dočasná úprava pomerov účastníkov v situáciách, kedy je potrebný okamžitý zásah súdu v záujme rýchlej a účinnej ochrany ich práv a oprávnených záujmov. Predpokladom pre nariadenie predbežného opatrenia je, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj osvedčenie, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Pod potrebou dočasnej úpravy pomerov účastníkov treba rozumieť stav vzťahov účastníkov, ktorý neznesie odklad a v prípade nariadenia predbežného opatrenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahov účastníkov alebo tretích osôb.

Podľa § 75 ods. 6 O.s.p., súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez výsluchu účastníkov a bez nariadenia pojednávania.

Súd na základe vykonaného dokazovania, a to oboznámením sa so spisovým materiálom - návrhom na nariadenie predbežného opatrenia, ako aj s ďalšími listinnými dôkazmi založenými v spise, zistil nasledovné:

Dňa 23.01.2009 došlo k uzatvoreniu Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátnej zmluvy medzi J. L., nar. XX.XX.XXXX, N. R. XXX/XXA, XXX XX P. L. ako záložcom, B. J., nar. XX.XX.XXXX, Ľ. T. XXXX/XX, XXX XX P. L. ako záložcom, J. X., nar. XX.XX.XXXX, I. XXXX/XX, XXX XX Y. P. ako záložcom a odporcom v 1.rade ako záložným veriteľom, na základe ktorej záložcovia na zabezpečenie pohľadávky, ktorá mala vzniknúť zo Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXXXXXX, č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 02.02.2009, bolo rozhodnutím správy katastra V-68/2009 vytvorené záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam. Odporca v 1.rade ako záložný veriteľ poveril odporcu v 2.rade ako dražobníka vykonať dobrovoľnú dražbu predmetných nehnuteľností, ktoré sú t.č. v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov (navrhovateľov) v podiele 1/1, a to dňa 07.07.2014 o 11,00 hod. za najnižšie podanie 74 700 eur. Hodnota predmetných nehnuteľností bola určená napadnutým znaleckým posudkom č. 49/2014, ktorý dňa 04.04.2014 vypracoval súdny znalec S.. Y. R. so sídlom T. A.. XE, XXX XX T.. Navrhovatelia v návrhu uvádzajú, že tento znalecký posudok je neplatný pre účely dobrovoľnej dražby, nakoľko takto nápadne nízko stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností nezodpovedá cene obvyklej v mieste a čase konania dražby.

Súd na základe zistených skutočností nepovažoval za potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov nariadením predbežného opatrenia. Navrhovatelia uviedli, že znalecký posudok č. 49/2014 je na účely dobrovoľnej dražby neplatný z dôvodu nápadne nízko stanovenej hodnoty predmetných nehnuteľností.

Podľa § 12 ods. 4 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

Podľa § 12 ods. 5 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že navrhovatelia mali možnosť do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť nový znalecký posudok iným znalcom. Z návrhu, ako ani z priložených listinných dôkazov nie je zrejmé, že by navrhovatelia proti ohodnoteniu predmetu dražby podali námietky. Ak by navrhovatelia námietky podali, dražobník by bol povinný sa s nimi písomne vysporiadať. Z návrhu rovnako nie je zrejmé, že by navrhovatelia žiadali vyhotoviť nový znalecký posudok. Ak by tak urobili, dražobník by bol povinný zabezpečiť nový znalecký posudok od iného znalca bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti. Navrhovatelia domáhajúci sa nariadenia predbežného opatrenia musia osvedčiť dôvody na jeho nariadenie, t.j. potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo obavu o ohrozenie budúceho výkonu súdneho rozhodnutia, dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Predpokladom pre nariadenie predbežného opatrenia je, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Vzhľadom k tomu, že navrhovatelia sa mohli proti napadnutému znaleckému posudku č. 49/2014 brániť podanými námietkami a mohli žiadať vyhotoviť nový znalecký posudok iným znalcom, a z návrhu nevyplýva, že by tak navrhovatelia urobili, súd dospel k záveru, že nie je osvedčená danosť práva, ani dôvodná obava, že by bol výkon súdneho rozhodnutia ohrozený a nie je ani naliehavý právny záujem na určení neplatne stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a súd preto návrh na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu zamietol.

O trovách konania súd rozhodne v rozhodnutí vo veci samej.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia“.

Navrhovatelia proti uzneseniu podali včas odvolanie. Žiadali uznesenie okresného súdu zmeniť tak, že návrhu na vydanie predbežného opatrenia bude vyhovené a bude im priznaná náhrada trov konania. Uviedli, že ide o spor ohľadne určenia, že je neplatne stanovená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností a preto je napadnutý znalecký posudok pre účely dražby neplatný. Opätovne poukazujú, že znalecký posudok č. 49/2014 zo dňa 04. 04. 2014, ktorý vypracoval súdny znalec S.. Y. R., je pre účely dobrovoľnej dražby neplatný. Posudkom stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti nezodpovedá cene obvyklej v mieste a čase konania dražby a nezodpovedá ani všeobecnej hodnote predmetných nehnuteľností, ktorá bola stanovená skorším znalcom na sumu 87 900 €. Hrozí, že dražba bude vykonaná na základe znaleckého posudku, v ktorom je neplatne stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností, čo robí napadnutý znalecký posudok pre účely dražby neplatný.

Navrhovatelia poukázali na nález Ústavného súdu II. ÚS 237/2011-41, podľa ktorého má nevydanie znaleckého posudku za následok porušenie základného práva navrhovateľov v 1. a 2. rade na spravodlivé prerokovanie veci zaručené článkom 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva zaručeného čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a porušenie základného práva vlastníť majetok čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Navrhovatelia žiadali teda vydať uznesenie, ktorým súd nariadi odporcovi v 1. rade ako záložnému veriteľovi zdržať sa všetkého konania,

ktoré by smerovalo k uspokojeniu pohľadávky odporcu v prvom rade realizáciu záložného práva k nehnuteľnostiam na základe zmluvy o zriadení záložného práva.

Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec v rozsahu určenom § 212 ods. 1 OSP bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP a uznesenie okresného súdu potvrdil podľa § 219 ods. 1 OSP ako vo výroku vecne správne.

Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a konštatuje správnosť jeho dôvodov.

Okresný súd v rozhodnutí podal opis postupu, ktorý je vlastníkom predmetu dražby povinný dodržať ak nesúhlasí so znaleckým posudkom, ktorý ohodnotil predmet dražby (§ 12 ods. 5 zák. č. 527/2002 Z. z.). Tento postup však evidentne navrhovatelia nedodržali.

Naviac, na podčiarknutie správnosti rozhodnutia súdu prvého stupňa treba zdôrazniť, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia podľa žalobného petitu sa netýka iba znaleckého posudku, ktorý má byť podkladom dražby, ale žiada rozhodnúť tak, aby záložnému veriteľovi bolo zakázané všetko konanie, ktoré by smerovalo k uspokojeniu pohľadávky odporcu 1/ ako záložnému veriteľovi. To znamená, že navrhovatelia požadujú, aby súd zakázal odporcovi 1/ akékoľvek konanie na realizáciu svojho vlastníckeho práva. Táto skutočnosť je však v rozpore s čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky.

O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.