

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 8Co/724/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1314214550  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Janka Gažovičová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1314214550.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľky: N. H., bytom M. XXXX/X, R., proti odporcom v 1.rade: Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, Bratislava, IČO: 36 854 140, v 2.rade: Aukčná spoločnosť, s.r.o., so sídlom Kutlíkova 17, Bratislava, IČO: 46 141 341, v 3.rade: B.. D. H., bytom L. XX, R., o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní navrhovateľky proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava III zo dňa 09.júla 2014, č.k. 12C/187/2014-36, jednohlasne taktó

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e**.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením zamietol súd prvého stupňa návrh, ktorým sa navrhovateľka domáhala nariadiť predbežné opatrenie, ktorým by bola odporcovi v 1.rade, ako záložnému veriteľovi, uložená povinnosť zdržať sa konania, ktoré by smerovalo k uspokojeniu jeho pohľadávky zo zmluvy o hypotekárnom úvere uzatvorenej dňa 31.12.2008, realizáciou záložného práva k nehnuteľnostiam na základe zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorenej dňa 31.12.2008 a odporcovi v 2.rade, ako dražobníkovi, by bolo zakázané nakladať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území R., zapísané na LV číslo XXXX, a to dražiť, predáť, previesť na tretie osoby na základe znaleckého posudku číslo 57/ 2014 zo dňa 21.05. 2014, vypracovaného súdnym znalcom B.. D. H., ktorým bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností na sumu 211.000,- eur, až do skončenia konania vo veci samej, o návrhu na určenie, že všeobecná hodnota nehnuteľností je neplatne stanovená na sumu 211.000,- eur podľa znaleckého posudku číslo 57/2014, ktorý je pre účely dobrovoľnej dražby neplatný. S poukazom na § 102 ods. 1 O.s.p. dospel k záveru, že návrh nie je dôvodný. Osvojil si závery Krajského súdu v Bratislave, ktorý vo svojom uznesení č.k. 5Co 594/2013 - 117 zo dňa 15.11.2003 skonštatoval, že je všeobecne známym faktom, že cena nehnuteľnosti od roku 2008 prudko klesala z dôvodov svetovej hospodárskej krízy, a že za všeobecný pokles cien nehnuteľností nemožno viniť odporcov. Nemal preto 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, keď navrhovateľka ani nepreukázala, že je tu obava, pre ktorú treba dočasne upraviť pomery účastníkov konania, a teda, že hrozí porušenie práva, ktoré môže byť predmetom ochrany vo veci samej.

Proti tomuto uzneseniu podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie navrhovateľka domáhajúc sa nariadenia ňou navrhovaného predbežného opatrenia dôvodiac nesprávnym právnym posúdením veci. Napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa považovala za nezákonné, nakoľko súd prvého stupňa zamietol jej návrh na nariadenie predbežného opatrenia na základe právneho záveru, že v napadnutom znaleckom posudku je správne stanovená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností, a preto je pre účely dražby platný, o čom však môže súd zákonne rozhodovať až v konaní vo veci samej a nie už v štádiu konania o vydanie znaleckého posudku. Namietala, že súd prvého stupňa si nedôvodne osvojil závery rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 15.11.2013 vydaného v inom konaní, v ktorom nebola predmetom konania všeobecná hodnota nehnuteľností neplatne stanovená na sumu 211.000,- eur znaleckým posudkom číslo 57/2014 zo dňa 21.05.2014; navyše Krajský súd v Bratislave vydal

svoje rozhodnutie za inej dôkaznej situácie, keď nemala k dispozícii ňou doložený znalecký posudok číslo 067/2014 zo dňa 13.06.2014, v ktorom bola stanovená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností na sumu 350.000,- eur. Dovoľavala sa porušenia § 12 zákona číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, poukazovala na nález Ústavného súdu SR č.k. II. ÚS 237/2011 - 41, na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5 Cdo 57/2011 zo dňa 19.01.2012 a na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 6Co 108/2011. Namietala, že jej nebol doručený znalecký posudok číslo 57/2014 zo dňa 21.05.2014 a o jeho existencii sa dozvedela iba z oznámenia o dražbe č. 050/2014, uverejneného v Notárskom centrálnom registri dražieb. Navrhovala doplniť dokazovanie pripojením spisu Okresného súdu Bratislava III sp.zn. 14C/118/2013, v ktorom sa domáha určenia neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam.

Odvolačný súd preskúmal vec v medziach dôvodov podaného odvolania podľa § 212 ods.1 O.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods.2 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky nie je dôvodné.

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 § 76 ods. 1 písm. e/, f/ O.s.p. predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Základnými predpokladmi pre vydanie predbežného opatrenia je osvedčenie aspoň základných skutočností potrebných pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana ako i preukázanie naliehavej potreby dočasnej úpravy vzťahu medzi účastníkmi a to osvedčením bezprostrednosti ohrozenia nároku, resp. existencia súdneho rozhodnutia alebo stav v súdnom konaní, ktorý osvedčuje, že reálne dôjde k vydaniu rozhodnutia, ktoré môže byť exekučným titulom.

Predbežné opatrenie nie je možné vydať len na základe tvrdení navrhovateľa bez toho, aby boli osvedčené aspoň také rozhodujúce skutočnosti, ktoré umožňujú záver o opodstatnenosti návrhu vo veci samej. Z hľadiska skutkového je preto nevyhnutným predpokladom úspešnosti návrhu na nariadenie predbežného opatrenia taký stupeň spoľahlivého osvedčenia základných skutkových okolností tvrdených v návrhu, pri ktorom možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti a na ich základe usudzovať s väčšou mierou pravdepodobnosti na vydanie priaznivého rozhodnutia vo veci samej.

Pre potreby rozhodovania súdu o nariadení predbežného opatrenia nie je potrebné vykonávať dokazovanie na opodstatnenosť návrhu vo veci samej, súd vychádza z rozhodujúcich skutkových tvrdení uvádzaných navrhovateľom v návrhu, ktorými odôvodňuje existenciu svojho nároku, s prihliadnutím na výsledky vykonaného dokazovania, pokiaľ sa začalo vo veci samej konať, inak sa posudzuje hodnovernosť a pravdivosť tvrdení navrhovateľa, ktorými odôvodňuje opodstatnenosť návrhu vo veci samej, až následne dokazovaním vo veci samej, a pre účely predbežného opatrenia nie je potrebné ich pravdivosť zisťovať a vyhodnocovať v konfrontácii s inými relevantnými skutočnosťami týkajúcimi sa samotnej podstaty veci. Pri nariadovaní predbežného opatrenia totiž prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení.

Z hľadiska predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia je tiež potrebné zisťovať právny záujem navrhovateľa na jeho vydaní vo vzťahu k predmetu konania. Povinnosťou navrhovateľa je preto osvedčiť potrebu úpravy takých pomerov účastníkov, ktoré majú bezprostredný vzťah k prejednávanej veci a ktorej konanie si takúto dočasnú úpravu až do právoplatného skončenia konania, najmä z hľadiska nerušeného ďalšieho postupu konania, vyžaduje. Navrhovateľ musí osvedčiť, že nariadením predbežného opatrenia sa dosiahne účel efektívnej ochrany poskytovanej v základnom konaní tak, aby v priebehu ďalšieho

konania vo veci samej, nedošlo k zhoršovaniu právneho postavenia navrhovateľa vzhľadom na ním uplatňovaný nárok. Z uvedeného teda vyplýva, že ďalším predpokladom pre vydanie predbežného opatrenia je vecná a obsahová súvislosť navrhovaného predbežného opatrenia so základným konaním vo veci samej.

V preskúmvanej veci z obsahu spisu vyplýva, že navrhovateľka je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území R., zapísaných na LV č. XXXX, ako rodinný dom súpisné číslo XXXX, hospodárska budova súpisné číslo XXXX, pozemky parc.č. XXXX/XX, parc.č. XXXX/XXX, parc.č. XXXX/XXX, ku ktorým bolo zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 31.12.2008 zriadené záložné právo na zabezpečenie peňažnej pohľadávky záložného veriteľa - Istrobanka, akciová spoločnosť, vyplývajúcej zo zmluvy o hypotekárnom úvere uzatvorenej medzi Istrobankou, ako veriteľom, a odporkyňou, ako dlžníkom, dňa 31.12.2008, na poskytnutie peňažných prostriedkov vo výške 6.500.000,- Sk (215.760,47 eur). Zo spisu vyplýva, že záložný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva a dňa 21.07.2014 sa mala uskutočniť dražba nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľky s tým, že cena predmetu dražby vo výške 211.000,- eur bola stanovená znaleckým posudkom číslo 57/2014 zo dňa 21.05.2014, vyhotoveným súdnym znalcom B.. D. H.. Navrhovateľka v konaní namietala znalcom stanovenú cenu nehnuteľností, ktoré sú predmetom dražby a v tomto smere poukázala na znalecký posudok číslo 067/2004 vyhotovený dňa 13.06.2014, ktorým bola stanovená cena nehnuteľností na sumu 350.000,- eur a na znalecký posudok číslo 164/2008 zo dňa 29.11.2008, ktorým bola stanovená cena nehnuteľností vo výške 531.102,70 eur. Z uvedeného dôvodu sa návrhom vo veci samej domáha určenia neplatnosti všeobecnej hodnoty nehnuteľností stanovenej vo výške 211.000,- eur znaleckým posudkom číslo 57/2014 zo dňa 21.05.2014 a jeho neplatnosti pre účely dobrovoľnej dražby a za týmto účelom žiadala predbežným opatrením uložiť odporcovi v 1.rade, ako záložnému veriteľovi, zdržať sa konania smerujúceho k uspokojeniu jeho pohľadávky zo zmluvy o hypotekárnom úvere, realizáciou záložného práva k nehnuteľnostiam v jej vlastníctve, ich predajom na verejnej dražbe, priamym alebo iným vhodným predajom, na základe znaleckého posudku číslo 57/2014 zo dňa 21.05.2014 a uloženia zákazu odporcovi v 2.rade, ako dražobníkovi, nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami na základe ňou namietaného znaleckého posudku, a to až do skončenia konania o jej návrhu vo veci samej.

S poukazom na závery nálezu Ústavného súdu SR zo dňa 14.09.2011 č.k. II. ÚS 237/2011-41; podľa ktorých nariadenie predbežného opatrenia zamedzujúceho uskutočnenie dražby, predstavuje jediný účinný právny prostriedok na zabezpečenie ochrany vlastníckeho práva bezprostredne ohrozeného realizáciou dražby na základe podhodnoteného znaleckého posudku; možno konštatovať v danej veci, že navrhovateľka dostatočne preukázala naliehavosť potreby dočasnej úpravy vzťahov medzi účastníkmi konania, osvedčením bezprostrednosti ohrozenia jej vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam ich predajom na dražbe, na základe podhodnoteného znaleckého posudku. So zreteľom na uvedené, závery súdu prvého stupňa o neexistencii potreby dočasnej úpravy vzťahov medzi účastníkmi konania a neexistencii obavy z porušenia práv navrhovateľky, založené na jeho všeobecnej úvahe o poklese cien nehnuteľností v dôsledku svetovej hospodárskej krízy, nie sú opodstatnené.

Vo vzťahu k nároku navrhovateľky, ktorého sa domáha návrhom vo veci samej, je však potrebné konštatovať, že v tomto smere dostatočne neosvedčila procesnú prípusťnosť ňou vymedzeného určovacieho návrhu, v podobe svojho naliehavého právneho záujmu domáhať sa vo veci samej určenia neplatnosti stanovenia všeobecnej ceny nehnuteľností a znaleckého posudku, nakoľko takýto návrh nezodpovedá určovaciemu návrhu podľa dikcie § 80 písm. c/ O.s.p., v zmysle ktorého sa možno domáhať len neplatnosti právneho úkonu a relevantnosť takéhoto návrhu nevyplýva ani zo žiadneho ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

S poukazom na uvedené dospel odvolací súd k záveru, že navrhovateľka nesvedčila pravdepodobnosť jej nároku vo veci samej, ktorému sa má predbežným opatrením poskytnúť dočasná ochrana, a preto nebola splnená základná podmienka pre vyhovieť jej návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Vzhľadom na navrhovateľkou formulovaný návrh vo veci samej nemožno totiž dôvodne nadobudnúť presvedčenie o pravdepodobnosti jej úspechu vo veci samej, a preto vo vzťahu k takto, žalobným petíťom vymedzenému predmetu konania, nemožno ňou navrhované predbežné opatrenie nariadiť.

Účinný právny mechanizmus ochrany v tomto smere zaviedol od 01.06.2014 zákon č. 106/2014 Z.z., ktorým došlo k zmene zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorým sa umožnilo vlastníkovi predmetu dražby; do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku; vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom a ak vlastník predmetu dražby požiadava vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca, pričom na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby (§ 12 ods. 5,6).

Po vecnom a právnom zhodnotení relevantných skutočností na základe obsahu spisu dospel odvolací súd k záveru, že navrhovateľka nepreukázala základné predpoklady pre nariadenie ňou navrhovaného predbežného opatrenia vo vzťahu k návrhu, ktorého sa domáha v základnom konaní, a preto napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa, ktorým bol návrh navrhovateľky zamietnutý, ako vecne správne potvrdil (§ 219 ods. 1 O.s.p.).

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.