

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 14Co/1190/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6614206173
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Priehoda
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6614206173.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci navrhovateľky: M. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. K./XX, N., v zast. Centrum právnej pomoci, Námestie Slobody 12, Bratislava, P.O. Box 125, proti odporcom: 1/ I. F. L., a.s., IČO: XXXXXXXX, U. X, F., a 2/ N. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom T. XX, T., t. č. bytom Y.. C.. U. XX, N., o vydanie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcu 2/ proti uzneseniu Okresného súdu Lučenec č.k. 7C/63/2014-53 zo dňa 02.06.2014, takto

rozhodol:

Uznesenie okresného súdu vo výroku, ktorým uložil odporcom 1/I. F. L., a.s., a 2/ N. F., nar. XX.XX.XXXX, povinnosť strpieť užívanie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie a obec N., byt č. XX, X. poschodie, vchod XX, postavený na pozemku parc. č. C KN XXXX/XX, navrhovateľkou M. U., nar. XX.XX.XXXX, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, **p o t v r d z u j e .**

V ostatných výrokoch ostáva uznesenie okresného súdu **n e d o t k n u t é .**

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd napadnutým uznesením uložil odporcom 1/ I. F. L., a.s., a 2/ N. F., nar. XX.XX.XXXX povinnosť strpieť užívanie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie a obec N., okres N., byt č. XX, X poschodie, vchod XX, postavený na pozemku parc. č. C KN XXXX/XX, navrhovateľkou M. U., nar. XX.XX.XXXX, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. V časti návrhu týkajúcej sa uloženia povinnosti dražiteľovi DUPOS Dražobná, s.r.o., aby strpel užívanie tejto nehnuteľnosti navrhovateľkou, súd návrh zamietol. Navrhovateľke uložil povinnosť v lehote do 30 dní od doručenia predbežného opatrenia podať návrh na začatie konania o neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, inak predbežné opatrenie zanikne. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že navrhovateľka sa podaním zo dňa 23.04.2014 domáhala vydania predbežného opatrenia, ktorým by súd odporcom a dražobnej spoločnosti uložil povinnosť strpieť užívanie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie a obec N., okres N., byt č. XX, X poschodie, vchod XX, postavený na pozemku parc. č. C KN XXXX/XX (ďalej len vydražená nehnuteľnosť) navrhovateľkou, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Súd sa pri posudzovaní podaného návrhu na vydanie predbežného opatrenia v plnom rozsahu stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi, ktoré v návrhu navrhovateľka uviedla ako podklad svojho návrhu na vydanie predbežného opatrenia a z tohto dôvodu, nakoľko boli splnené aj ostatné zákonné podmienky na vydanie takéhoto rozhodnutia, návrhu v časti týkajúcej sa odporcov 1/ a 2/ v plnom rozsahu vyhovel, a predbežným opatrením odporcom uložil strpieť užívanie draženej nehnuteľnosti. V časti návrhu, ktorou sa navrhovateľka domáhala vydania predbežného opatrenia aj voči dražobnej spoločnosti jej návrh zamietol, nakoľko bol toho názoru, že takéto obmedzenie smerujúce voči dražobnej spoločnosti by bolo nedôvodné. Súd zároveň navrhovateľku zaviazal na podanie návrhu na začatie konania o neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva v lehote do 30 dní od doručenia predbežného opatrenia, nakoľko vzhľadom k povahe, zložitosti a stavu pomerov medzi účastníkmi mal za to, že táto lehota je na podanie kvalifikovaného návrhu primeraná.

Odvolanie proti uzneseniu okresného súdu podal v zákonom stanovenej lehote odporca 2/. Postup navrhovateľky považuje za absolútne neprípustný, a to jednak z dôvodu, že úverová zmluva bola uzatvorená platne, ako aj z dôvodu, že navrhovateľka návrh na vydanie predbežného opatrenia podala v čase, kedy výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu, bol už odporca 2/. Vlastnícke právo na vydražiteľa totiž prešlo už dňa 27.03.2014 udelením príklepu licitátora. Navrhovateľka si podaním neoprávnene robí nárok na nehnuteľnosť, ku ktorej už nemá žiadny právny vzťah. Bezvýznamnou nie je ani skutočnosť, že navrhovateľka na predmetnú nehnuteľnosť ani odkázaná nie je, čoho dôkazom je to, že túto nehnuteľnosť niekoľko mesiacov pred dražbou neužívala a poplatky na nájomnom, ako ani za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti neplatila. Navrhovateľka má zabezpečené bývanie jednak u svojho priateľa, ako aj v mieste svojho zamestnávateľa v F.. Na druhej strane odporca 2/ sa rozhodol predmetnú nehnuteľnosť vydražiť v záujme zabezpečenia si vlastného bývania a do nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania už v súvislosti s rekonštrukčnými prácami investoval nemalé peniaze. V prípade, ak by uznesenie o vydaní predbežného opatrenia nadobudlo právoplatnosť situácia odporcu 2/ by sa tým výrazne skomplikovala, keďže nehnuteľnosť, ku ktorej má vlastnícke právo by nemohol riadne užívať až do právoplatného skončenia konania o neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti. Odporca 2/ je toho názoru, že okresný súd sa dostatočne neoboznámil so skutkovým stavom v predmetnej veci a bez toho, aby zisťoval akúkoľvek dôvodnosť neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva rozhodol tak, že vydal predbežné opatrenie. Vzhľadom na uvedené žiadal odvolací súd, aby napadnuté uznesenie okresného súdu zrušil a súčasne rozhodol, že návrh na vydanie predbežného opatrenia, ako nedôvodný zamietá a zároveň priznáva náhradu trov konania.

K odvolaniu odporcu 2/ sa odporca 1/ pripojil v zákonnej lehote a s podaným odvolaním sa v plnom rozsahu stotožnil.

Vyjadrenie k odvolaniu odporcu 2/ podala aj navrhovateľka, ktorá uznesenie okresného súdu pokladá za účelné a správne. Navrhovateľka je toho názoru, že odporca 2/ mal byť uzrozumený s dikciou zákonného ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý ustanovuje, že „V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23)“. Dražobník mal v súlade s odbornou starostlivosťou náležite vysvetliť účastníkom dražby podmienky a platnú právnu úpravu spájajúcu sa s konaním podľa zákona o dobrovoľných dražbách, ako aj riziko s tým spojené. Uplatňovaná žaloba zo strany navrhovateľky je plne v súlade s právnymi normami, pričom v súvislosti s rozhodnutím Krajského súdu v Prešove z 22.11.2011 č.k. 6Co 108/2011, ktorým vyslovil právny názor o tom, že práve „inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie, a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci“, je zásahom do ústavných práv uskutočnený na strane navrhovateľky. Tvrdenia odporcu 2/ pokladá navrhovateľka za účelové, nakoľko v predmetnej nehnuteľnosti má trvalý pobyt, zároveň ju riadne užívala. Navrhovateľka žiadala súd aby odporcu 2/ vyzval na predloženie faktúr, prípadne potvrdení o nákupe stavebného materiálu alebo objednávke rekonštrukčných prác, keďže tvrdenia odporcu 2/ o investíciách pokladá za vyfabrikované. Zároveň navrhovateľka dodala, že odporca 2/ nie je účastníkom zmluvných vzťahov medzi navrhovateľkou a odporcom 1/, a teda mu neprislúcha vyjadrovanie sa k predmetným právnym skutočnostiam. Vzhľadom na uvedené navrhovateľka žiadala, aby odvolací súd uznesenie okresného súdu ako vecne a právne správne potvrdil.

V dôsledku podaného odvolania krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v medziach daných ustanovením § 212, ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“), bez nariadenia pojednávania podľa § 214, ods. 2 O.s.p. a uznesenie okresného súdu vo výroku, ktorým uložil odporcom 1/ I. F. L., a.s., a 2/ N. F., nar. XX.XX.XXXX, povinnosť strpieť užívanie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie a obec N., byt č. XX, X. poschodie, vchod XX, postavený na pozemku parc.

č. C KN XXXX/XX, navrhovateľkou M. U., nar. XX.XX.XXXX, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, považujúc odvolanie za nedôvodné, ako vecne správne podľa § 219, ods. 1 O.s.p. potvrdil. V ostatných výrokoch ostalo uznesenie okresného súdu nedotknuté.

Podľa ustanovenia § 219 ods. 1 O.s.p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Po preskúmaní predloženého spisu je odvolaciemu súdu zrejmé, že predmetom konania je návrh navrhovateľky na vydanie predbežného opatrenia zo dňa 23.04.2014, ktorým sa domáhala, aby súd odporcom a dražobnej spoločnosti uložil povinnosť strpieť užívanie nehnuteľnosti navrhovateľkou, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Navrhovateľka návrh oprela o skutočnosť, že s odporcom 1/ uzatvorila úverovú zmluvu, ktorej súčasťou bolo aj zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti, ktoré si odporca 1/ neskôr uplatnil formou realizácie inštitútu tzv. dobrovoľnej dražby. Podľa navrhovateľky mala úverová zmluva nedostatky, ktoré sú podľa predpisov o ochrane spotrebiteľa neprijateľné, a teda neplatné, samotný priebeh dražby bol vedený tak, aby sa znevýhodnilo postavenie navrhovateľky a cena draženej nehnuteľnosti bola pre účely dražby cielene podhodnotená. Navrhovateľka tiež v návrhu uviedla, že postup odporcu 1/ pri realizácii záložného práva formou dobrovoľnej dražby a následného vystaňovania navrhovateľky hrozí vznikom nenapraviteľných následkov, nakoľko navrhovateľka stratila jediné bydlisko a jej domácnosť, pričom nemá inú možnosť bývania. Samotná výška pohľadávky, ktorú si odporca 1/ voči navrhovateľke uplatnil je podľa jej názoru sporná a nútenému predaju jej nehnuteľnosti malo predchádzať riadne súdne konanie. Samotná zmluva, na základe ktorej si odporca 1/ uplatnil záložné právo je sporná ohľadne dodržania predpisov o ochrane spotrebiteľa, čo môže mať podľa navrhovateľky ďalšie následky týkajúce sa zákonnosti vykonanej dražby a udeleného príklepu.

Podľa § 74 ods. 1 O.s.p. pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Podľa § 75 ods. 1 O.s.p. predbežné opatrenie súd nariadi na návrh. Pritom návrh má podľa § 79 ods. 1 O.s.p. obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Z návrhu musí byť zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej.

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

V zmysle § 76 ods. 4 O.s.p. súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez vylúču účastníkov a bez nariadenia pojednávania, pričom o nariadení predbežného opatrenia rozhodne súd aj bez vyjadrenia ostatných účastníkov (ods. 8 cit. ust.).

Predbežné opatrenie nie je konečným rozhodnutím a jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov. Podmienkou pre jeho vydanie je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov, by bolo právo účastníka ohrozené. Nariadením predbežného opatrenia účastník nenadobúda práva, o ktorých bude rozhodnuté až rozhodnutím vo veci samej. Z uvedeného 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 dodržaný formálny postup stanovený pred dokazovanie. Je však nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že je tu nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

Navrhovateľka má vo vydraženej nehnuteľnosti trvalý pobyt. Predmetnú nehnuteľnosť tak, ako to vyplýva z jej vyjadrenia, užívala až do uskutočnenia opakovanej dražby dňa 27.03.2014. Po uskutočnení dražby

sa navrhovateľka v nehnuteľnosti zdržiavala každý deň, no približne v polovici apríla pri pokuse o vstup do bytu našla vymenené vchodové dvere a zámok do bytu. Prostredníctvom telefonického komunikácie jej bolo neskôr matkou odporcu 2/ oznámené, že bola vyšťahovaná a jej veci prenesené do neznámeho skladu, čím jej bolo zamedzené užívanie nehnuteľnosti. Centrum právnej pomoci preto bezodkladne, na základe rozhodnutia a plnej moci, podalo návrh na vydanie predbežného opatrenia doručený súdu dňa 23.04.2014, nakoľko navrhovateľka v tom čase nemala náhradnú možnosť bývania.

V danom prípade zatiaľ predbežne v tomto štádiu konania bez vykonania riadneho dokazovania by bolo predčasné tvrdiť, že nárok uplatňovaný návrhom na zrušenie dražby a určenie neplatnosti záložnej zmluvy navrhovateľky je očividne vylúčený, čím možno mať právo navrhovateľky pre potreby predbežného opatrenia za osvedčené. Navrhovateľka rozsiahlou argumentáciou podoprela svoj právny názor o potrebe nariadenia tohto predbežného opatrenia a dostatočne osvedčila nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy spočívajúcej v strate jedinej možnosti bývania. Z obsahu spisového materiálu, z predloženej úverovej zmluvy a zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, ako i z vyjadrení navrhovateľky a odporcu 2/, mal odvolací súd za preukázanú dôvodnosť nariadenia predbežného opatrenia. V návrhu vo veci samej, resp. i v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľka tvrdí tak významné skutočnosti, ktoré odôvodňujú záver o potrebe nariadenia predbežného opatrenia za účelom stabilizácie pomerov účastníkov tak, aby sa mohlo predmetné právo judikovať bez toho, aby nastala v právnych vzťahoch medzi účastníkmi taká zmena pomerov, ktorá by mohla vyvolať nenapraviteľný alebo ťažko napraviteľný stav. Preto bol podľa odvolacieho súdu naplnený i druhý zo základných predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia, a to nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, ak by k nariadeniu predbežného opatrenia nedošlo.

Dôvodnosť nariadenia predbežného opatrenia je daná tak vo vzťahu k odporcovi 1/, ako navrhovateľovi dražby, ako aj vo vzťahu k odporcovi 2/, ako vydražiteľovi, vzhľadom na to, že navrhovateľka sa návrhom vo veci samej domáha nie len zrušenia dobrovoľnej dražby ale aj určenia neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, na podklade ktorej sa dobrovoľná dražba uskutočnila, vo vzťahu ku ktorej bude potrebné skúmať aj úverovú zmluvu a tvrdené neprijateľné podmienky a z hľadiska § 7 ods. 1, 2 zákona č. 527/2002 Z. z. aj to, či pohľadávka odporcu 1/ bola daná a bol dôvod na dražbu nehnuteľnosti. Predbežné opatrenie sa preto správne týka aj odporcu 1/.

Nariadeným predbežným opatrením sa zároveň nevytvorí žiaden nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch účastníkov a v dôsledku neho nenastane ani neprimeraná ujma na právach odporcu 2/ (i keď odporca 2/ na ujmu vo svojom odvolaní poukazuje, ničím ju však nepreukázal a ani nekonkretizoval).

Z uvedeného vyplýva, že tak súd prvého stupňa, ako aj odvolací súd dospeli k záveru, že boli splnené podmienky pre vydanie predbežného opatrenia podľa ustanovenia § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p., a tak uznesenie okresného súdu vo výroku, ktorým uložil odporcom 1/ I. F. L., a.s., a 2/ N. F., nar. XX.XX.XXXX, povinnosť strpieť užívanie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie a obec N., byt č. XX, X. poschodie, vchod XX, postavený na pozemku parc. č. C KN XXXX/XX, navrhovateľkou M. U., nar. XX.XX.XXXX, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, ako vecne správne, podľa § 219, ods. 1 O.s.p. potvrdil. V ostatných výrokoch ostalo uznesenie okresného súdu nedotknuté.

Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.