

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 14Co/1558/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6414210279
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 01. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Podhorová
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6414210279.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci navrhovateľov: 1/ V. U., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom J. R. XXX/X, XXX XX F. U., 2/ X. U., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom J. R. XXX/X, XXX XX F. U., proti odporcom: 1/ T. L. L., a.s., so sídlom F. XX, XXX XX F., IČO: XX XXX XXX, 2/ Platiť sa oplatí s.r.o., so sídlom Košická 56, 821 08 Bratislava, IČO: 45 684 618, o návrhu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, proti uzneseniu Okresného súdu Žiar nad Hronom zo dňa 08. 10. 2014 č. k. 12C/137/2014 - 43, takto

rozhodol:

Uznesenie okresného súdu m e n í tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia z a m i e t a .

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením okresný súd vyhovel návrhu navrhovateľov a vo veci vedenej na tamomšom súde pod sp. zn. 12C/137/2014 nariadil predbežné opatrenie, ktorým odporcovi 1/ uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva vyplývajúceho zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok uzavretej medzi odporcom 1/ a R. U., M. R. a R. Q. dňa 23. 01. 2009 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese F. U., obci F. U., katastrálnom území F. U., zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom F. U. na LV č. XXXX ako rodinný dom so súpisným číslom XXX postavený na parcele registra "C" č. XXX, pozemok evidovaný na parcele registra "C" č. XXX ako zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² a pozemok evidovaný na parcele registra "C" č. XXX ako záhrady o výmere X.XXX m², a to až do právoplatného skončenia konania sp. zn. 12C/137/2014 vedeného na Okresnom súde Žiar nad Hronom. Súd odporcovi 2/ zakázal nakladať, a to dražiť, predat' alebo previesť do vlastníctva tretích osôb nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese F. U., obci F. U., katastrálnom území F. U., zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom F. U. na LV č. XXXX ako rodinný dom so súpisným číslom XXX postavený na parcele registra "C" č. XXX, pozemok evidovaný na parcele registra "C" č. XXX ako zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² a pozemok evidovaný na parcele registra "C" č. XXX ako záhrady o výmere X.XXX m², a to až do právoplatného skončenia konania sp. zn. 12C/137/2014 vedeného na Okresnom súde Žiar nad Hronom. Okresný súd uviedol, že navrhovatelia podali návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby spolu s návrhom na nariadenie predbežného opatrenia. Dožadovali sa predbežnej súdnej ochrany, pretože inak dôjde k neodôvodnenému zásahu do vlastníckych práv navrhovateľov. Navrhovatelia majú za to, že v napadnutej dražbe došlo k porušeniu ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Navrhovateľ dražby uplatnil pohľadávku v nesprávnej výške, z neplatných klauzúl a za dlh, ktorý neexistuje, pretože bol splatený v celom rozsahu. Dražba sa mala konať pri stanovení nápadne nízkej všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností. Súd poukázal na § 76 ods. 4 O. s. p. s tým, že po oboznámení sa so spisovým materiálom sa stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi podaného návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, a preto návrhu v celom rozsahu vyhovel.

Proti uzneseniu o nariadení predbežného opatrenia podali odvolanie odporca 1/ aj odporca 2/. Odporca 1/ považuje predbežné opatrenie za nedôvodné v plnom rozsahu s tým, že predstavuje nezákonný zásah do práv odporcu 1/. Odvolanie oprel o odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. b/, d/ O. s. p.

(konanie má inú vadu, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam). Podľa odporcu 1/ navrhovatelia návrh na vydanie predbežného opatrenia opierajú o viaceré skutočnosti, ktoré považuje za nedôvodné, miestami účelovo vykonštruované a smerujúce k zmareniu uspokojenia pohľadávky odporcu 1/. Pokiaľ ide o jeden z dôvodov pre vydanie predbežného opatrenia, a to neplatne stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti, poukazuje odvolateľ na to, že vo veci vedenej na okresom súde pod sp. zn. 5C/106/2014 o určenie, že je neplatne stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti, bolo už vedené konanie o vydanie predbežného opatrenia, okresný súd návrh zamietol a toto rozhodnutie bolo potvrdené príslušným krajským súdom. Pokiaľ navrhovatelia tvrdia neplatnosť dražby s tvrdením, že boli porušené viaceré ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, tieto tvrdenia neboli podložené žiadnymi relevantnými dôkazmi a nepreukázali, že boli uskutočnenou neúspešnou dobrovoľnou dražbou dotknutých na svojich právach. Pokiaľ sa mal dražobník - odporca 2/ dopustiť porušenia viacerých ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách, odporca 1/ tvrdí, že odporca 2/ postupoval v súlade s príslušným zákonom, svoje tvrdenia navrhovatelia nepodložili a ani súd nevykonal žiadne dôkazy na preukázanie tvrdených skutočností. Odporca 2/ (pokiaľ ide o napadnuté kolo dobrovoľnej dražby) registroval NCRdr. oznámenie dňa 15. 05. 2014, toto bolo zaslané poštou do vlastných rúk dňa 15. 05. 2014 a dňa 20. 05. 2014 si ho obaja navrhovatelia prevzali, predmet dražby bol inzerovaný v C. T. - F. dňa 13. 06. 2014. Navrhovatelia tiež tvrdia, že návrh na vykonanie dražby nepodala oprávnená osoba, nakoľko bol podaný domnelým záložným veriteľom a záložné právo bolo vyznačené na základe neplatnej záložnej zmluvy. Odporca 1/ uvádza, že nemá vedomosť o tom, že by záložná zmluva, na základe ktorej bolo zapísané záložné právo odporcu 1/, bola vyhlásená za neplatnú. Preto návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bol podaný v súlade s § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. Navrhovatelia tvrdia, že pohľadávka voči odporcovi 1/ neexistuje, označujú ju za domnelú pohľadávku, odvolateľ uvádza, že pre neplnenie povinnosti riadne a včas zo strany navrhovateľov na základe uzavretej zmluvy o úvere odporca 1/ od zmluvy odstúpil a vyzval navrhovateľov na okamžité vrátenie poskytnutých úverových prostriedkov. Navrhovatelia boli upozornení, že v prípade nevrátenia poskytnutých peňažných prostriedkov odporca 1/ pristúpi k výkonu záložného práva. V súlade so zmluvou o úvere a § 506 Obchodného zákonníka si uplatnil odporca 1/ úroky z omeškania 5 % ročne. Navrhovatelia teda zavádzajú súd, keď uvádzajú, že pohľadávku odporcovi 1/ zaplatili v celom rozsahu. Vytýkajú prvostupňovému súdu, že neskúmal, či prípadným nariadením predbežného opatrenia nedôjde k neprimeranému zásahu do práv a chránených záujmov odporcu 1/. Podľa odporcu 1/ okresný súd nepreskúmal dôvodnosť a prípustnosť návrhu na vydanie predbežného opatrenia. Vo veci samej sa navrhovatelia dožadujú neplatnosti neúspešnej dražby, svoje tvrdenia nepodložili žiadnymi dôkazmi a nepreukázali, že by touto neúspešnou dražbou boli dotknutí na svojich právach. Celý návrh vo veci samej je neopodstatnený. Odporca 1/ ako záložný veriteľ je oprávnený v súlade so záložnou zmluvou a § 151j Občianskeho zákonníka pristúpiť k výkonu záložného práva. Nariadeným predbežným opatrením sa neprimeraným spôsobom zasiahlo do jeho práv na uspokojenie pohľadávky. Navrhol zmeniť napadnuté uznesenia a návrh na vydanie predbežného opatrenia zamietnuť.

Odvolanie proti predbežnému opatreniu podal v zákonom stanovenej lehote aj odporca 2/. Napadnuté predbežné opatrenie označil v plnom rozsahu za nedôvodné a vydané v rozpore s § 75 O. s. p. s tým, že predstavuje prekročenie právomocí súdu a zároveň nezákonne zasahuje do práv odporcu 2/, ako aj odporcu 1/. Domáha sa zmeny rozhodnutia tak, že súd návrh na vydanie predbežného opatrenia v celom rozsahu zamietne. Pokiaľ ide o dôvody odvolania, poukazuje na zjavnú neúspešnosť návrhu vo veci samej, keď dražba, ktorej neplatnosti sa domáha vo veci samej - vykonaná odporcom dňa 07. 07. 2014, ani následne vykonaná dňa 27. 08. 2014, neboli úspešné a príklep nebol udelený. Pokiaľ teda navrhovatelia žiadajú nariadiť predbežné opatrenie za účelom dočasnej úpravy ich vzťahov voči odporcovi 2/ do právoplatného skončenia veci o určenie neplatnosti dražby vykonanej dňa 07. 07. 2014 o 11.00 h, tento nárok, ktorý navrhovatelia uplatňujú, je bez akýchkoľvek pochybností zjavne neúspešný a súd nemôže vydať predbežné opatrenie na základe tohto návrhu. Navrhovateľom nehrozí ani pri výkone záložného práva odporcu 1/ bezprostredná ujma, nakoľko v súlade s § 159a O. s. p. sa prípadný výrok rozhodnutia súdu o neplatnosti dražby bude vzťahovať aj na vydražiteľa predmetu dražby. Rovnako prípadný nadobúdateľ predmetu dražby, ani žiadna iná osoba nemôže ohroziť právo na obydlie navrhovateľov bezprostredne, keď o povinnosti opustiť obydlie môže rozhodnúť iba súd v konaní o vypratanie, v ktorom majú jeho účastníci možnosť vznášať svoje námietky a obhajovať svoje práva. To platí aj pre exekučné konanie vedené pre výkon rozhodnutia o vypratání. Ani v prípade výkonu záložného práva dražbou by nevznikla navrhovateľom neodstrániteľná ujma, pretože v prípade, že by súd deklaroval neplatnosť dražby, bol by obnovený právny stav pred dražbou. Žalobcom nehrozí

bezprostredná ujma ani z časového hľadiska, pretože nebol stanovený ani termín ďalšej dražby a jej konanie nebolo zaregistrované v Centrálnom registri dražieb, čo je nevyhnutná podmienka pre to, aby sa predmetná dražba vôbec mohla konať. Prvostupňový súd preto nepreukázal, prečo by aj prípadná neplatná dražba predstavovala ťažko napravitelný stav, keď bez ďalšieho súdneho konania nemôže dôjsť k vyprataniu obydlija a navrátenie vlastníckeho práva, na základe určenia neplatnosti dražby sa udeje automaticky ex-lege podľa § 32 ods. 3 a 4 Zákona o dobrovoľných dražbách.

Podľa odporcu 2/ tvrdenia navrhovateľov o porušení ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách tieto nepreukázali žiadnym dôkazom, ide výlučne o ich písomné tvrdenia. Samotné odcitovanie paragrafov, ktoré mali byť porušené, nespĺňa podmienku osvedčenia nejakej skutočnosti. Všetky zásielky boli odporcom 2/ zasielané v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách do vlastných rúk s opakovaným doručením. Poštové doručky môže v prípade potreby súdu predložiť, avšak za situácie, keď niet dražby, ktorej neplatnosť by súd mohol určiť, považuje vykonávanie takýchto dôkazov za nedôvodné.

Pokiaľ navrhovatelia tvrdia, že predmetný znalecký posudok nie je správny, na toto svoje tvrdenie nepredložili žiaden dôkaz a ani netvrdili žiadnu skutočnosť, ktorá by tento záver odôvodňovala. Poukazujú na to, že napriek tomu, že sa uskutočnili dve kolá dražby, na ktorých bolo najnižšie podanie znížené z hodnoty 74.700,- Eur na 56.025,- Eur, žiadna osoba neprejavila záujem o kúpu, ani neurobila aspoň najnižšie podanie. Pokiaľ navrhovatelia namietajú ohľadne určenia miesta vykonanej predmetnej dražby, podľa odporcu 2/ určenie miesta dražby v krajskom meste kraja, v ktorom sa predmet dražby nachádza (keď vzdialenosť miest F. F. a F. U. je 47 kilometrov), ďalšia skutočnosť, že obchodníkov s realitami je v F. F. viac, táto skutočnosť môže prispieť k väčšej účasti záujemcov na dražbe. Rovnako dopravné spojenie do F. F. je lepšie ako s Mestom F. U.. Informácie o konaní dražby bolo zverejnené v periodiku A.-F.-A. a vyvesené na úradnej tabuli Mesta F. U.. Ničím teda nebola obmedzená možnosť účasti obyvateľov Mesta F. U. alebo príslušných alebo ktorýchkoľvek iných obcí v Slovenskej republike na predmetnej dražbe. Pokiaľ ide o uvádzané konanie na Okresnom súde Žiar nad Hronom pod sp. zn. 5C/103/2014 o určenie neplatne stanovenej hodnoty nehnuteľnosti, toto nemôže mať pre prejednávajúcu vec žiadny právny význam, nakoľko súd nemá právomoc rozsudkom určiť hodnotu akejkoľvek veci, pričom každý dražobník je bez ohľadu na určenie súdu povinný obstaráť si aktuálny znalecký posudok na hodnotu predmetu dražby podľa § 12 Zákona o dobrovoľných dražbách. Na tomto určení preto navrhovatelia nemajú žiadny právny záujem a nemôže mať pre danú vec akýkoľvek význam.

Písomné vyjadrenie k odvolaniu zo strany navrhovateľov podané nebolo.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v medziach daných ustanovením § 212 ods. 1 O. s. p., bez nariadenia pojednávania v súlade s § 214 ods. 2 O. s. p. Dospel k záveru, že nie sú splnené podmienky ani pre potvrdenie napadnutého rozhodnutia prvostupňového súdu, ani pre jeho zrušenie, preto s poukazom na § 220 O. s. p. napadnuté uznesenie zmenil tak, že návrh na predbežné opatrenie zamietol.

Navrhovatelia podali dňa 20. 08. 2014 na Okresnom súde Žiar nad Hronom návrh na vydanie predbežného opatrenia podľa § 102 ods. 1 O. s. p. súčasne s návrhom vo veci samej. Návrhom vo veci samej sa domáhali určenia, že je neplatná dobrovoľná dražba konaná dňa 07. 07. 2014 o 11.00 h, predmetom ktorej boli ďalej špecifikované nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území F. U., obec F. U., zapísané na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom F. U.. Zároveň žiadali predbežným opatrením poskytnúť im súdnu ochranu pred realizáciou záložného práva k označeným nehnuteľnostiam do skončenia konania vo veci samej tvrdiac, že inak dôjde k enormnému a neodôvodnenému zásahu do vlastníckych práv navrhovateľov 1/, 2/ postihom majetku navrhovateľov v opakovanej dobrovoľnej dražbe, ktorú na návrh odporcu 1/ ako záložného veriteľa má vykonať dražobník odporca 2/ dňa 27. 08. 2014. Navrhovatelia tvrdili, že v napadnutej dražbe konanej dňa 07. 07. 2014 došlo k porušeniu celého radu ustanovení zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, najmä § 10 ods. 1, § 11 ods. 1, 4, 5 tvrdiac okrem iného, že navrhovatelia nemajú vedomosť o tom, že došlo k publikovaniu dražby v tlači s miestnou pôsobnosťou a doručovania oznámení o dražbe v stanovených lehotách. Zdôraznil nutnosť zorganizovať dražbu tak, aby prebehla v súlade so zákonom, poukázal na niektoré konkrétne zákonné ustanovenia (§ 11 ods. 4, 5 zákona). Tvrdí, že odporca zorganizoval dražbu tak, že došlo k porušeniu zákona č. 527/2002 Z. z., konkrétne namietá, že dražobník určil miesto konania dražby 45 kilometrov vzdialenú obec F. F., čím sťažil účasť dražiteľov z oblasti F. U., kde sa nachádzajú predmetné nehnuteľnosti, v ktorej sa účasť dražiteľov dala očakávať, čím obmedzil účasť na dražbe. Ide o také porušenie príslušného zákona, ktoré

samo o sebe je dôvodom pre určenie neplatnosti dražby. Ďalej namieta proti ohodnoteniu predmetu dražby, ktoré považuje za odporujúce súdnej praxi, znalecký posudok vypracovaný pre účely dražby označil za formálny nezabezpečujúci správne ohodnotenie nehnuteľnosti a má charakter spáchania zločinu v zmysle § 347 Trestného zákona vypracovania nepravdivého znaleckého posudku v cene približne 74 % z ceny nehnuteľnosti, ktorú by bolo možné akceptovať ako východiskovú hodnotu pre účely dražby. Ďalej tvrdí, že návrh na vykonanie dražby podal domnelý záložný veriteľ, teda neoprávnená osoba, ktorej záložné právo bolo vyznačené na základe neplatnej zmluvy o zriadení záložného práva. V tomto prípade vyhláška o dražbe nebola zverejnená podľa § 11 ods. 4 najmenej 15 dní pred konaním dražby na úradnej tabuli obce, dlžníkovi ako vlastníkovi predmetu dražby nebolo oznámené o dražbe podľa § 17 oznámenie o dražbe ods. 5 v lehotách podľa ods. 2 až 4, čo je tiež dôvodom neplatnosti dražby. Tvrdí, že navrhovateľ dražby uplatnil pohľadávku v nesprávnej výške, nedlhu z neplatných klauzúl a za dlh, ktorý neexistuje bol už v celom rozsahu splatený. Uviedol, že nemá vedomosť o tom, že by vyhláška o dražbe bola zverejnená podľa § 11 ods. 4 na úradnej tabuli obce.

Odvolačný súd na rozdiel od prvostupňového súdu, ktorý postupom podľa § 76 ods. 4 vyhovel návrhu, keď sa stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi na nariadenie predbežného opatrenia, dospel k záveru, že v danom prípade nebol dôvod pre nariadenie predbežného opatrenia. Predovšetkým odvolací súd poukazuje na predmet konania vo veci samej, ktorým je, resp. má byť určenie neplatnosti dražby konanej dňa 07. 07. 2014, keď z obsahu spisu je zrejmé, že uvedená dražba sa neuskutočnila (nebol žiadny záujemca, nebol udelený príklep), a preto v súvislosti s predmetom konania vo veci samej nebol žiadny dôvod na ochranu práv navrhovateľov navrhovaným predbežným opatrením.

Okrem toho odvolací súd musí uviesť, že ďalšie tvrdenia navrhovateľov nemožno považovať za osvedčené ani pre potreby predbežného opatrenia, pretože za osvedčenú skutočnosť nemožno považovať tvrdenie, v zmysle ktorého „navrhovateľ nemá vedomosť, či vyhláška bola vyložená v stanovených lehotách a určeným spôsobom“. Rovnako za neosvedčené označuje odvolací súd aj tvrdenie navrhovateľov o neplatnosti záložnej zmluvy, o neexistencii dlhu, resp. o jeho splatení zo strany navrhovateľov. Pokiaľ poukazujú navrhovatelia na tvrdený nesprávny znalecký posudok a nesprávne ohodnotenie predmetu dražby, odvolací súd poukazuje na to, že v označenom konaní už bolo v súvislosti s týmto tvrdením navrhovateľov o predbežnom konaní rozhodované tak, že návrh bol zamietnutý prvostupňovým súdom a toto rozhodnutie ako vecne správne potvrdil aj odvolací súd.

Vzhľadom na uvedené odvolací súd konštatuje, že navrhovateľ zatiaľ neosvedčil dôvodnosť návrhu vo veci samej a preto neboli splnené podmienky ani pre nariadenie predbežného opatrenia. Za takéhoto stavu totiž chýba aj predpoklad naliehavosti dočasným spôsobom upraviť vzťahy medzi účastníkmi. Pretože neboli splnené podmienky ani pre potvrdenie napadnutého uznesenia (§ 219 ods. 1 O. s. p.), ani pre jeho zrušenie (§ 221 O. s. p.), odvolací súd zmenil napadnuté uznesenie podľa § 220 O. s. p. tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Rozhodnutie senátu krajského súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.