



Vychádzal z návrhu navrhovateľov, ktorí návrh odôvodnili tým, že ako manželia majú vo svojom bezpodielovom spoluvlastníctve vyššie uvedené nehnuteľnosti. Odporca je právnická osoba, ktorá ako dražobník vedie dobrovoľnú dražbu voči navrhovateľom na základe zmluvy o vykonaní dražby uzavretej I. S. H., R.. XX.X.XXXX, trvale bytom Q. XXD, A.X., W. U. A. XX.X.XXXX. Odporca zorganizoval a vykonal dňa 17.10.2014 prvé kolo dražby a na základe oznámenia, ktoré bolo doručené navrhovateľovi 1/, stanovil termín opakovanej dražby na deň 19.11.2014. Navrhovatelia však majú za to, že na konanie dobrovoľnej dražby dňa 17.10.2014 neboli naplnené viaceré podmienky zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a táto dražba trpí mnohými zákonnými nedostatkami. Naviac celý proces dražby je vykonávaný na základe vyššie uvedenej zmluvy o vykonaní dražby, ktorá je uzavretá v rozpore so zákonom, a teda je neplatná z viacerých dôvodov (navrhovateľka 2/ má iné trvalé bydlisko ako je uvedené v predmetnej zmluve, pri určení výšky každého podania je v zmluve rozpor medzi číselným a slovným vyjadrením, pri predmete dražby Garážové státie vyvolávací cena a najnižšie podanie zároveň je 13.154,26 EUR, pričom dražobná zábezpeka je určená na sumu 7.000,-EUR, hoci podľa zákona dražobná zábezpeka nesmie presiahnuť 30 % najnižšieho podania, nie je v zmluve dodržané ustanovenie zákona, že najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90% hodnoty predmetu dražby, ktorým je byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu). Dražby, ktoré sa mali konať dňa 17.10.2014, a na základe ktorých sa mali konať opakované dražby dňa 19.11.2014, trpia podľa navrhovateľov aj ďalšími vážnymi nedostatkami (oznámenie o dražbe nebolo veľkej väčšine spoluvlastníkov dražených pozemkov v areáli žiadnym spôsobom zaslané ani doručené, pričom aj napriek nedodržaniu tejto podmienky nebolo od dražby upustené, oznámenie o začatí dražby bolo navrhovateľom doručené až dňa 3.10.2014, t.j. až po stanovenom termíne prvej obhliadky predmetu dražby, ktorý bol stanovený na 26.6.2014 o 9:00 hod. ráno, a aj napriek tomu aj napriek námietkam zo strany navrhovateľky 2/ nebolo od dražby upustené, oznámenie o dražbe nebolo zverejnené na úradnej tabuli obce Karlova Ves). Napriek vyššie uvedeným nedostatkom vykonal dražobník dražby dňa 17.10.2014, o ktorých vyhotovil notárske zápisnice, ktoré tiež trpia viacerými nedostatkami (navrhovateľom neboli notárske zápisnice doručené, boli im doručené len ich fotokópie, ktorých súčasťou nie sú všetky námietky navrhovateľov, odporca navrhovateľov tiež nevyzval na ich podpísanie). Vzhľadom na to, že sa na dražbách nezúčastnil ani jediný záujemca, vyhlásil odporca konanie opakovanej dražby dňa 19.11.2014 o 10:00hod. v prípade bytu a o 11:00 hod. v prípade garážového státi. Odporca znížil vyvolávaciu cenu na 75% ceny znaleckého posudku. Vzhľadom na to, že dražobník postupuje na základe neplatnej zmluvy o vykonaní dražby a že neboli dodržané všetky vyššie uvedené podmienky konania dražby, považujú navrhovatelia tento postup za rozporný so zákonom, ktorý môže navrhovateľom spôsobiť obrovský zásah do ich základných práv, nakoľko reálne hrozí, že dňa 19.11.2014 bude dražobníkom udelený príklep v opakovanej dražbe, ktorá sa koná neoprávnene a v rozpore so zákonom a bude spochybnené ich vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. V prípade, že by došlo k udeleniu príklepu, boli by navrhovatelia nútení vystáť sa z predmetných nehnuteľností, ktoré obývajú aj so svojim 2-ročným synom. Vzhľadom na tieto skutočnosti mali navrhovatelia za to, že je daná potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania prostredníctvom predbežného opatrenia až do rozhodnutia vo veci samej. Vo veci samej sa budú navrhovatelia domáhať určenia neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby voči odporcovi a voči S. H. ako druhej zmluvnej strany a určenia, že doterajší postup odporcu v procese dražieb je v rozpore so zákonom, a teda že dražby konané dňa 17.10.2014 nemohli vyvolať dôsledky predpokladané zákonom a viesť ku konaniu opakovanej dražby, ktoré odporca vyhlásil.

Vzhľadom na obsah návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a obsah priložených listín (čiastočný výpis z LV č. 4603 a 4604, k.ú. Karlova Ves, Zmluva o vykonaní dražby zo dňa 18.3.2014, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe na byt č. 906, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe na garážové státie, Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe na garážové státie, Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe na byt č. 9, Vyjadrenie k dražbe a žiadosť o upustenie od dražby navrhovateľky v 2. rade adresovanej odporcovi zo dňa 16.10.2014, Námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby, Žiadosť o vypracovanie nového Znaleckého posudku, Vyjadrenie k dražbe navrhovateľky 2/ adresované odporcovi zo dňa 4.8.2014, list navrhovateľa 1/ JUDr. Marekovi Holečkovi zo dňa 7.7.2014, Notárska zápisnica N 209/2014, Nz 38734/2014, NCRIs 39494/2014, Notárska zápisnica N 210/2014, Nz 38742/2014, NCRIs 39508/2014) mal konajúci súd za to, že navrhovatelia osvedčili, že bez okamžitej dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo ich právo ohrozené, osvedčili tiež základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i to, že v danom prípade pre nich existuje nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy (strata bývania). Vzhľadom na uvedené súd prvého stupňa v celom rozsahu vyhovel návrhu na vydanie predbežného opatrenia, nakoľko sa stotožnil so skutkovými a s právnymi dôvodmi uvádzanými navrhovateľmi v návrhu na nariadenie predbežného

opatrenia. Súd upustil od uvedenia ďalších dôvodov, pre ktoré návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel.

Proti tomuto uzneseniu podal včas odvolanie odporca namietajúc, že napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Podľa odporcu zo strany navrhovateľov ide o snahu zmať vykonanie dražby účelovými alebo nepravdivými tvrdeniami a o zneužitie inštitútu predbežného opatrenia na vyvolanie stavu, ktorý by sa v právnom štáte mal uplatňovať napríklad v rámci inštitútu žaloby o neplatnosť dražby a nie neodôvodneným popieraním základného práva zabezpečeného veriteľa. Odporca v odvolaní podrobne rozobral všetky navrhovateľmi namietané dôvody neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby so záverom, že ani v jednom z týchto dôvodov sa nejedná o opomenutie podstatnej náležitosti zmluvy, ktoré dôvody tak nemôžu spôsobiť neplatnosť zmluvy o vykonaní dražby. Rovnako tak všetky podmienky oznámenia o dražbe boli v danom prípade riadne a včas dodržané. Odporca aj pri príprave a priebehu dražby postupoval v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách, s odbornou starostlivosťou a v mnohých prípadoch nad rámec svojich zákonných povinností. Súčasne poukázal na skutočnosť, že navrhovatelia okrem predmetných nehnuteľností sú tiež vlastníkami bytu číslo 11 v bytovom dome súp. č. 1512 na Račianskej ul. č. 41 v Bratislave, z ktorého dôvodu nehrozí bezprostredne hroziaca ujma straty bývania a ocitnutia sa s maloletým dieťaťom na ulici. Podľa odporcu návrh na nariadenie predbežného opatrenia neobsahuje podmienky dôvodnosti nároku, ktorého sa navrhovateľ domáha, navrhovateľmi uvedené tvrdenia sú nepravdivé, nepodložené dôkazmi. Taktiež odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy je len nepravdivým tvrdením, nakoľko navrhovatelia majú aj po prípadnom vydražení nehnuteľností vo vlastníctve ďalší byt, ktorý podľa odporcu v súčasnosti prenajímajú. Odporca poukázal na ust. § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého 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. Je tu teda daná možnosť vlastníkov predmetu dražby upozorniť na nedodržanie zákona a žiadať neplatnosť dražby ex post. Nebol preto daný dôvod na nariadenie predbežného opatrenia ešte pred konaním opakovanej dobrovoľnej dražby, žaloba o neplatnosť dražby je pre vlastníkov nehnuteľností dostatočným prostriedkom ochrany práva, predbežné opatrenie bolo teda v tomto prípade pre dočasnú úpravu pomerov nepotrebné a nedôvodné, naopak jeho nariadením došlo a dochádza k neodôvodnenému zásahu do práv a právom chránených záujmov veriteľa - fyzickej osoby, ktorého práva by nemali byť popierané na úkor dlžníka. Odporca teda z vyššie uvedených dôvodov navrhol zrušenie napadnutého uznesenia.

Navrhovateľ 1/ vo vyjadrení k odvolaniu odporcu poukázal na nezrozumiteľnosť a zmätočnosť odvolania vzhľadom na jeho petít v súvislosti s ustanovením § 221 ods. 3 O.s.p., podľa ktorého odvolací súd zruší rozhodnutie o nariadení predbežného opatrenia len ak zastavuje konanie. V ďalšom sa podrobne venoval dôvodom neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby resp. postupu odporcu pri dražbe, ktorý podľa neho bol v rozpore so zákonom. Keďže sa dražby konanej dňa 17. 10. 2014 nezúčastnil žiaden záujemca, odporca začal organizovať opakovanú dražbu, kde už znížil minimálne podanie na 75 % stanovenej hodnoty nehnuteľností, ktoré konanie je v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách, lebo neboli naplnené podmienky na konanie 1. kola dražby. Odporcovi teda nevzniklo v zmysle § 22 zákona o dobrovoľných dražbách právo organizovať opakovanú dražbu so zníženým minimálnym podaním. Práve takéto konanie je v príkrom rozpore so zákonom a súčasne je spôsobilé vyvolať obrovskú ujmu a zásah do práv navrhovateľov. K argumentu odporcu, že navrhovatelia majú možnosť presťahovať sa do bytu na Račianskej ul. č. 41 v Bratislave navrhovateľ uviedol, že aj na tento byt sa vzťahuje dražobné konanie odporcu, čo vyplýva z listu vlastníctva predloženého odporcom, ako aj z predmetu zmluvy. V uvedenom byte navyše býva jeho budúci kupujúci (nie nájomca), ktorý čaká na vyriešenie dražobného konania, ktoré bráni realizácii prevodu bytu. Budúci kupujúci byt užíva, nie je preto pravda, že navrhovatelia môžu tento byt použiť na svoje bývanie. Podľa navrhovateľa argumentácia odporcu o možnosti žalovať neplatnosť dražby po jej vykonaní a vydražení prípadným záujemcom je zavádzajúca, keď až do vyriešenia právoplatného skončenia sporu by za vlastníka predmetu dražby bol považovaný vydražiteľ a to so všetkými dôsledkami, prípadným vydražením nehnuteľnosti by tak vznikla zásadná ujma navrhovateľom. Naopak vznik ujmy na strane odporcu navrhovateľ vylúčil, v prípade neúspechu navrhovateľov v konaní o veci samej bude dražba predmetných nehnuteľností pokračovať. Navrhovateľ 1/ zo všetkých uvedených dôvodov preto navrhol zamietnutie odvolania odporcu a potvrdenie napadnutého uznesenia súdu prvého stupňa.

Odvolací súd vec prejednal podľa § 212 ods. 1, § 214 ods. 2 O.s.p. bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie podané odporcom nie je dôvodné.

Inštitút predbežného opatrenia, ktoré plní zabezpečovaciu a preventívnu funkciu, predstavuje prostriedok na dočasné riešenie situácie, ktorá nastala buď v pomere medzi účastníkmi konania alebo vtedy, ak je obava, že by bol výkon súdneho rozhodnutia ohrozený. Jeho základným atribútom je dočasnosť a provizórnosť. Zmyslom právnej úpravy predbežných opatrení obsiahnutej v ustanoveniach § 74 a nasl. O.s.p., je rýchlo a pružne vyriešiť situáciu, ktorá si vyžaduje okamžitý zásah súdu pred začatím súdneho konania, odôvodnený spomínanou nevyhnutnou potrebou dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania alebo obavou z ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia (nie je vylúčená ani vzájomná kumulácia týchto dôvodov).

Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia súd musí skúmať naplnenie formálnych a vecných predpokladov uvedených v ustanovení § 74 O.s.p. Úspech účastníka konania, ktorý sa domáha nariadenia predbežného opatrenia, si vyžaduje preukázanie danosti hmotnoprávneho nároku (práva) medzi účastníkmi konania, ohľadne ktorého majú byť upravené ich pomery (tzv. osvedčenie nároku), a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej (dočasnej) úpravy. Samotný nárok teda nemusí byť preukázaný nepochybne. Podmienkou pre nariadenie predbežného opatrenia je súčasne osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov, by bolo právo niektorého z účastníkov ohrozené. Z dočasného charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné na vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej. V každom prípade je teda potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako aj osvedčenie existencie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Z návrhu na nariadenie predbežného opatrenia musí byť tiež zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej, čo je odôvodnené tým, že súd pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia posudzuje potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania alebo obavu z ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia práve vo vzťahu k nároku, ktorý má byť uplatnený vo veci samej. Predbežným opatrením však nie je prejednaný konečný výsledok sporu, len sa ním zabezpečuje, aby konečné rozhodnutie mohlo mať vôbec reálny význam, a to aj preventívnymi účinkami predbežného opatrenia, ktoré v naliehavých prípadoch môže zamedziť i vzniku škody alebo inej ujmy, a ak k nej došlo, aj jej zväčšovaniu. Aj v prípade, že sú splnené formálne a vecné predpoklady vyžadované zákonom pre nariadenie predbežného opatrenia, súd musí ešte zvažovať, či v prípade jeho nariadenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahov účastníkov konania alebo tretích osôb, a teda posúdiť primeranosť zásahu, ktorý predstavuje nariadenie predbežného opatrenia.

V prejednávanej veci súd prvého stupňa dospel k záveru, že navrhovatelia osvedčili splnenie všetkých zákonných podmienok pre nariadenie predbežného opatrenia. Z listinných dôkazov mal za preukázané, že odporca začal realizovať výkon záložného práva na nehnuteľnostiach vo vlastníctve navrhovateľov, ktorí však v konaní vo veci samej sporujú platnosť zmluvy o vykonaní dražby resp. správnosť a zákonnosť postupu odporcu pri realizácii dražby. Je zrejmé, že prakticky pri každej požiadavke smerujúcej k ochrane vlastníckeho práva vyplýva, z potreby zachovania stavu veci existujúceho v čase uplatnenia práva, potreba dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi konania. Uvedené platí nielen pri dispozícii s vlastníckym právom, ale napr. aj pri úkonoch smerujúcich k jeho obmedzeniu. V danom prípade potreba dočasnej úpravy pomerov vyplýva už zo samotnej skutočnosti, že odporca pristúpil k realizácii výkonu záložného práva spôsobom, ktorý navrhovatelia spochybňujú v konaní o veci samej. Nenariadením predbežného opatrenia by podľa súdu mohlo dôjsť k prevodu nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľov na tretiu osobu, a teda existuje nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy (strata bývania).

Odvolačný súd sa stotožňuje s argumentáciou súdu prvého stupňa odôvodňujúcou rozhodnutie o nariadení predbežného opatrenia, nakoľko z listinných dôkazov založených v súdnom spise má za osvedčenú (nie za preukázanú) pravdepodobnosť návrhom uplatneného nároku, ktorému sa má predbežne poskytnúť ochrana, ako aj naliehavosť dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi konania plynúcu z naznačeného úmyslu odporcu začať realizovať výkon záložného práva zriadeného k nehnuteľnostiam vo vlastníctve navrhovateľov. Prípadným vydražením predmetných nehnuteľností zaťažených záložným právom v prospech záložného veriteľa, v rámci výkonu záložného práva, bezprostredne hrozí ujma nielen na strane navrhovateľov, ale aj na strane tretej osoby, ktorá by nehnuteľnosti vydražila, ak by boli navrhovatelia vo veci samej úspešní. Právo navrhovateľov na podanie určovacej žaloby by síce zostalo zachované, ako uvádza odporca v podanom odvolaní, avšak v dôsledku uvedeného by došlo k podstatnému sťaženiu ochrany, ktorej sa navrhovatelia domáhajú návrhom vo veci samej, a zhoršeniu ich právneho postavenia, a v neposlednom rade aj možnému vzniku škody. Aj odvolací súd však považuje nebezpečenstvo straty obydlia na strane navrhovateľov (vychovávajúcich maloleté dieťa) za reálne a hroziace bezprostredne, ktorá ujma nemôže

byť marginalizovaná možnosťou domáhať sa určenia neplatnosti dražby, k čomu môže prísť až po vydražení nehnuteľností, s prihliadnutím na dobu súdneho konania plynúcu do jeho právoplatného skončenia. Zistenie, či sú dôvody neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby resp. postup odporcu pri jej realizácii zákonný, teda či sú dôvody uvádzané navrhovateľmi relevantné, alebo ako tvrdí odporca účelové, bude predmetom skúmania a dokazovania vo veci samej.

K osvedčeniu pravdepodobnosti nároku, ktorému má byť poskytnutá ochrana, odvolací súd dodáva, že navrhovatelia nespochybňujú len platnosť samotnej zmluvy o vykonaní dražby, ale súčasne aj existenciu pohľadávky, ktorú mala záložná zmluva zabezpečovať, t. j. vzťahu medzi účastníkmi konania založeného zmluvou o pôžičke. S prihliadnutím na akcesoritu záložného práva ako zabezpečovacieho prostriedku a tvrdenia navrhovateľov, že k odovzdaniu peňazí v rozsahu vyplývajúcom z tvrdenia veriteľa nikdy nedošlo, nemožno v tomto štádiu vysloviť jednoznačný záver, že navrhovatelia neosvedčili pravdepodobnosť návrhom uplatneného nároku.

Za danej situácie, keď odporca pristúpil k realizácii záložného práva spôsobom, posúdenie správnosti a zákonnosti ktorého bude predmetom konania vo veci samej, je nevyhnutne potrebná ingerencia súdu vo forme predbežného opatrenia, ktoré dočasne, t. j. do času právoplatnosti rozhodnutia o veci samej, primeraným spôsobom zabezpečí ochranu navrhovateľov, resp. aj tretích osôb.

Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd napadnuté uznesenie ako vecne právne podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

O trovách konania o predbežnom opatrení rozhodne súd v konaní o veci samej v zmysle ust. § 145 O.s.p.