

Súd: Okresný súd Dunajská Streda
Spisová značka: 12C/30/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2215200385
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Bíróová
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2015:2215200385.1

Uznesenie

Okresný súd Dunajská Streda v právnej veci navrhovateľov: 1/ K. O., R.. XX.XX.XXXX a 2/ K. O., R.. XX.XX.XXXX, oboch bytom Š. R. V., Š. W. XXX/XX, proti odporcovi: Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o., Košice, Masarykova 21, IČO 36 583 936, o nariadenie predbežného opatrenia takto

rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

odôvodnenie:

Návrhom zo dňa 19.01.2015 sa navrhovatelia domáhajú nariadenia predbežného opatrenia, ktorým súd prikáže 1/ veriteľovi aj dražobníkovi zdržať sa predaja nehnuteľnosti (bytu) za cenu nižšiu alebo rovnajúcu sa cene vyplývajúcej zo sporného znaleckého posudku a 2/ vypracovanie nového znaleckého posudku znalcom určeným navrhovateľmi alebo súdom.

Na výzvu súdu (uznesením č. k. 12C/30/2015-111 zo dňa 20.01.2015 postupom v zmysle § 43 ods. 1 O. s. p., ktorým mali navrhovatelia doplniť návrh tak, aby označili úplný okruh účastníkov, ktorých sa má predbežné opatrenie dotknúť; uviedli komu navrhujú uložiť povinnosť vypracovať nový znalecký posudok a tiež uviedli, čoho sa mienia domáhať vo veci samej) navrhovatelia písomným podaním zo dňa 04.02.2015 uviedli bode II. podania, že sa domáhajú rozhodnutia súdu uložiť dražobníkovi zadať vypracovanie nového znaleckého posudku znalcom, ktorý vypracoval aj znalecký posudok pre potreby čerpania hypotekárneho úveru a v bode III. predbežným opatrením navrhujú 1./ prikázať dražobníkovi zdržať sa predaja uvedenej nehnuteľnosti za cenu nižšiu alebo rovnajúcu sa cene vyplývajúcej zo sporného znaleckého posudku č. 1 a č. 2; 2./ vypracovanie nového znaleckého posudku podľa bodu II. podania a 3./ vytýčenie nového termínu prvého kola dražby na dobu po naplnení uvedených skutočností, najmä však z dôvodu umožnenia ukončenia školskej dochádzky maloletých detí navrhovateľov v miestnej základnej škole.

Predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu. Návrh má okrem náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich vydanie 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. Ak návrh nemá všetky náležitosti podľa odseku 2, súd postupuje podľa § 43 a v uznesení uvedie vady návrhu; to neplatí na konanie, ktoré môže začať súd i bez návrhu. O návrhu na vydanie predbežného opatrenia, ktorý má náležitosti podľa odseku 2, rozhodne súd bezodkladne najneskôr do 30 dní po doručení návrhu. (§ 75 ods. 1 až 4 O. s. p.)

Predbežným opatrením môže súd uložiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami; niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal. (§ 76 ods. 1 písm. e/ a f/ O. s. p.)

Ak je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený, môže súd vydať predbežné opatrenie, a to buď pred začatím konania (§ 74 O. s. p.) alebo po jeho začatí (§ 102 O. s. p.). V oboch prípadoch však ide o rozhodnutie, ktoré má dočasný charakter, čo znamená, že sa ním upravujú pomery účastníkov, alebo zabezpečuje výkon rozhodnutia do doby, než súd vydá vo veci konečné rozhodnutie.

Predbežné opatrenie je teda procesný inštitút, ktorý umožňuje poskytnúť ochranu porušeným alebo ohrozeným subjektívnym právam do toho času, kým sa definitívne nerozhodne o veci samej. Pred nariadením predbežného opatrenia nemusí byť nárok dokázaný, musí byť však aspoň osvedčený. Osvedčenie (na rozdiel od dokázania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti) a nemusí pri tom dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky známe okolnosti javí ako pravdepodobná. Súd predbežným opatrením poskytuje účastníkovi dočasnú ochranu, prípadne zabraňuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutočný stav nie je ešte náležite zistený, a teda že jeho subjektívne právo, ani tomu zodpovedajúca subjektívna povinnosť nie sú celkom nepochybné. Obsahom dočasnej úpravy nie je súd v neskoršom konaní viazaný a môže rozhodnúť aj inak. Predbežné opatrenie navyše musí mať vzťah k právnomu vzťahu, ktorý je alebo bude predmetom konania vo veci samej.

Návrh na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľa odôvodnili tým, že v ich prípade ide o bezprostrednú hrozbu ujmy na majetku, nakoľko predaj majetku navrhovateľov za nereálnu cenu sa má uskutočniť na dražbe dňa 4. februára 2015 a je tu naliehavá a neodkladná potreba poskytnutia ochrany sťažovateľovi. Poukázali na to, že v roku 2008 im banka poskytla hypotekárny úver, pričom pracovníci banky neupozornili navrhovateľov na možnosť poistenia hypotekárneho úveru pre prípad straty zamestnania. Úver riadne splácali navrhovateľa do februára 2012, v marci 2012 stratil navrhovateľ zamestnanie, jeho následná žiadosť o odklad splátok bola zamietnutá. Opätovne začal navrhovateľ platiť mesačné splátky úveru po nástupe do zamestnania v júli 2012, do omeškania so splátkami sa navrhovateľa opäť dostali v apríli 2014, kedy s navrhovateľom bol rozviazaný pracovný pomer. Banka v júli 2014 začala konať a podala odporcovi návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Odporca si objednal vypracovanie znaleckého posudku, podľa navrhovateľov hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým posudkom (č. 1) bola nízka s poukazom na znalecký posudok vypracovaný v čase poskytnutia hypotekárneho úveru, pričom disponujú aj vlastným znaleckým posudkom z apríla 2011, v ktorom cena nehnuteľnosti bola určená oveľa vyššou sumou. Navrhovateľa podali námietku voči cene nehnuteľnosti určenej znalcom a odporca si objednal vypracovanie nového znaleckého posudku iným znalcom (č. 2). Navrhovateľa opäť namietali hodnotu nehnuteľnosti uvedenú v novom znaleckom posudku. Odporca napriek námietke vydal oznámenie o vykonanie dobrovoľnej dražby. Podľa navrhovateľov dražobným predajom nehnuteľnosti za cenu určenú znaleckým posudkom im hrozí vznik škody, pretože nehnuteľnosť má preukázateľne podľa ďalších dvoch znaleckých posudkov oveľa vyššiu hodnotu, výťažok z predaja dražebného majetku by nemusel postačovať na úhradu záväzkov a navrhovateľa by museli na ich úhradu vynaložiť ďalší svoj majetok.

Podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení (1) dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, ..., musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. (5) Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietku 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 vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníč predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. (6) Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

V zmysle navrhovateľmi uvedeného skutkového stavu a s poukazom na citovanú právnu úpravu podľa názoru súdu nemožno považovať návrh (na nariadenie predbežného opatrenia) za dôvodný. Postup dražobníka je upravený v zákone o dobrovoľných dražbách, súd môže preskúmavať postup v dražobnom procese len na základe žaloby o neplatnosť dražby, ktorej sa však navrhovatelia nemienia domáhať (v súvislosti s navrhovaným predbežným opatrením). V danom prípade teda nie je možné vyhovieť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a preto súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Krajský súd v Trnave cestou tunajšieho súdu. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O. s. p.).