

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 24Co/127/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2514208834  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Dudášová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2015:2514208834.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave, v právnej veci navrhovateľky: C. L., Z. XXXX/XX, O., proti odporcovi: Dražobná spoločnosť a.s., Gunduličova 3, Bratislava, IČO: 35 849 703, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie navrhovateľky proti uzneseniu Okresného súdu Piešťany č. k. 5C 258/2014-59 zo dňa 13. januára 2015, takto

### rozhodol:

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

Odporcovi sa náhrada trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a** .

### o d ô v o d n e n i e :

Uznesením napadnutým odvolaním prvostupňový súd návrh navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

Svoje rozhodnutie po citácii § 74 ods. 1, § 75 ods. 1, 2, ods. 6, ods. 8, § 76 ods. 1 písm. e) O.s.p., § 12 ods. 5, ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách vecne odôvodnil tým, že vecná súvislosť medzi navrhovaným predbežným opatrením a návrhom vo veci samej nie je daná, nakoľko z obsahu spisu vyplýva, že dôvodom podania návrhu na nariadenie predbežného opatrenia je cena nehnuteľnosti určená znaleckými posudkami v dobrovoľnej dražbe vedenej odporcom ako dražobníkom podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorá podľa názoru navrhovateľky nezodpovedá trhovej cene nehnuteľnosti. Preto sa domáha, aby bola ich hodnota určená znaleckým ústavom a do času, keď bude takýto znalecký posudok vypracovaný, žiada prebiehajúcu dražbu nehnuteľnosti organizovanú odporcom, prerušiť. Navrhovateľka však súčasne uviedla, že návrhom vo veci samej sa domáha, aby bola dražba nehnuteľnosti zastavená, pričom odkazuje na rovnaké skutkové okolnosti, teda z jej pohľadu nízku cenu nehnuteľnosti určenú už vypracovanými znaleckými posudkami. Porovnaním petitu návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a návrhu vo veci samej je zrejmé, že účinky takýchto rozhodnutí spolu nesúvisia, pretože navrhované predbežné opatrenie smeruje k pokračovaniu dražby nehnuteľnosti, zatiaľ čo návrh vo veci samej má smerovať k jej zastaveniu. Účinky trvania predbežného opatrenia sa viažu na okolnosť, ktorá nie je predmetom konania, z obsahu návrhu pritom ani nie je zrejmé akým spôsobom by malo dôjsť k jej nastoleniu, pretože navrhovateľka sa nedomáha uloženia povinnosti smerujúcej k vypracovaniu znaleckého posudku. Predpokladom vydania predbežného opatrenia je tiež osvedčenie, že bez okamžitej i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov bolo právo účastníka ohrozené. Navrhovateľka neosvedčila existenciu takých okolností, ktoré by odôvodňovali naliehavosť potreby súdnej ingerencie do právneho pomeru účastníkov. Navrhovateľka nespochybňuje platnosť záložnej zmluvy, ani netvrdí porušenie zákona o dobrovoľných dražbách. Potrebu nariadenia predbežného opatrenia založila výlučne na ohodnotení nehnuteľnosti, ktoré podľa jej názoru nezodpovedá trhovým reláciám. Na podporu svojho tvrdenia však nepredložila súdu žiadne dôkazy napr. potvrdenie realitných kancelárií, prípadne samotnou navrhovateľkou spomínaný znalecký posudok na základe ktorej jej bol poskytnutý úver O. A. A.. Naopak z obsahu znaleckých posudkov

vyplýva, že tieto boli vypracované znalcami zapísanými v zozname znalcov a boli vypracované na základe predpisov upravujúcich výkon znaleckej činnosti. Pokiaľ ide o námietky navrhovateľky proti znaleckému posudku, odporca ako dražobník postupoval v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., ktorým sa upravujú podmienky organizovania a priebeh dobrovoľnej dražby.

Proti tomuto uzneseniu podala odvolanie navrhovateľka a podľa obsahu odvolania sa domáhala, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zrušil a aby sa vecou zaoberal teda podľa obsahu žiadala zmeniť napadnuté rozhodnutie a vydať predbežné opatrenie v danej veci. Zopakovala, že podaným návrhom žiada zastavenie dražby rodinného domu, ktorý vedie odporca, pričom následne požiadala aj o doplnenie podania. K podaniu návrhu na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľku viedla tá skutočnosť, že napriek námietkam voči prvému znaleckému posudku, aj druhý znalec vypracoval znalecký posudok, v ktorom stanovil veľmi nízku všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktoré sú predmetom dražby. Preto v petíte žiadala, aby bola dražba prerušená a to až do doby kým nebude vypracovaný znalecký posudok Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline. Podľa názoru navrhovateľky pri vykonaní dražby a následne pri predaji až v druhom kole by sa nehnuteľnosti podľa znaleckých posudkov predali za menej ako 60.000,- eur. Uviedla, že prvostupňový súd ju vyzval na doloženie dokladov avšak nežiadal znalecký posudok, ktorý vypracovala O. A. A. pri poskytnutí úveru. O. A. A. poskytla úver na základe objektívneho znaleckého posudku, v ktorom znalec stanovil všeobecnú hodnotu pozemkov 105,30 eur za m<sup>2</sup> a prvý znalec v konaní o dobrovoľnej dražbe stanovil 51,17 eur za m<sup>2</sup> a druhý znalec 66,61 eur za m<sup>2</sup>. Rovnako podhodnotené ako pozemky sú aj hodnoty stavieb. Všeobecná hodnota akú stanovili znalci sa pohybuje v okolitých obciach a nie v O.. K odvolaniu preto navrhovateľka prikladá znalecký posudok, ktorý bol vypracovaný Ing. Deziderom Csenkym pri poskytnutí úveru O. A. A.. Zároveň navrhovateľka žiada vylúčiť sudkyňu, nakoľko nevykonala všetky dôkazné procesy.

Odporca odvolanie nepodal.

Krajský súd v Tmave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 204 ods. 1 O.s.p.), oprávnenou osobou - účastníkom konania (§ 201 O.s.p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 201 a § 202 O.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), postupom bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a po oboznámení sa s obsahom spisu dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky je v celom rozsahu nedôvodné a napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa je potrebné ako vecne správne potvrdiť.

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

Podľa § 75 ods. 1 O.s.p. predbežné opatrenie súd zásadne nariadi na návrh, ktorý musí obsahovať náležitosti podľa ods. 2 tohto ustanovenia.

V zmysle § 75 ods. 7 O.s.p. súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez výsluchu účastníkov, pričom o nariadení predbežného opatrenia rozhodne súd aj bez vyjadrenia ostatných účastníkov (ods. 9 cit. ust.).

Podľa § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p. súd môže predbežným opatrením nariadiť účastníkovi, aby niečo vykonal, niečoho sa zdržal, alebo niečo znášal a podľa písm. e) tohto ustanovenia, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami.

Podľa § 77 ods. 1 O.s.p. predbežné opatrenie zanikne, ak navrhovateľ nepodal v súdom určenej lehote návrh na začatie konania (písm. a) ), sa návrhu vo veci samej nevyhovelo (písm. b) ), sa návrhu vo veci samej vyhovelo a uplynulo 30 dní od vykonateľnosti rozhodnutia vo veci (písm. c) ), a uplynul určený

čas, po ktorý malo trvať (písm. d) ). Predbežné opatrenie súd zruší ak pominú dôvody, pre ktoré bolo nariadené (ods. 2 cit. ust.).

Jedným zo zabezpečovacích prostriedkov v občianskom súdnom konaní je inštitút predbežného opatrenia. Predbežné opatrenie slúži dočasnému zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv účastníkov konania a je namieste ho použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. Z 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 vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Je však nutné, aby boli splnené základné predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia a to buď potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo existencia reálnej obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že predbežným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch účastníkov, ani že v dôsledku predbežného opatrenia nevznikne neprimeraná ujma účastníkovi, teda že ujma povinného nesmie byť neprimeraná výhode, ktorú nariadením predbežného opatrenia získa druhá strana. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie predbežného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda nemusia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ale i osvedčenie, že je dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy.

Z obsahu spisového materiálu vyplýva, že navrhovateľka sa podaným návrhom doručeným súdu prvého stupňa 16.12.2014 domáha nariadenia predbežného opatrenia proti odporcovi, ktorým žiada prerušenie dražby vedenej odporcom rodinného domu súpisné č. XXXX na pozemku parc. č. 5596 a rodinného domu súpisné č. XXXX na pozemku parc. č. 5598 a pozemkom na parc. č. 5596, 5597, 5598, 5599 a 5600 katastrálne územie O., ulica Z., O. do doby kým nebude vypracovaný znalecký posudok Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline. Nariadenie predbežného opatrenia odôvodnila tým, že je vlastníčkou týchto nehnuteľností a na kúpu si zobrala úver z O. A. A. a keďže sa dostala do finančných problémov, prestala úver splácať. Veriteľ celú záležitosť odovzdal odporcovi. O. A. A. navrhovateľke poskytla úver 95.000,- eur na základe znaleckého posudku, pričom odporca dal vypracovať znalecký posudok Ing. Jánovi Brenišovi, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu pozemkov na 49.941,92 eur a rodinných domov na 23.342,07 eur, pričom po doručení tohto znaleckého posudku sa odvolala na nízku cenu a uviedla, aby znalecký posudok bol vypracovaný Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline alebo Znaleckým ústavom v Bratislave. Odporca reagoval tak, že dal vypracovať kontrolný znalecký posudok Ing. Petrovi Karáskovi, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu pozemkov aj domov na 85.821,40 eur a navrhovateľka sa taktiež aj voči druhému znaleckému posudku odvolala. Vytýkala znalcom, že sa mali informovať v realitných kanceláriách alebo sledovať regionálne realitné a inzertné noviny. Podľa názoru navrhovateľky obaja znalci vážne pochybili, odporca na odvolanie navrhovateľky proti znaleckému posudku už nereagoval a listom zo dňa 08.12.2014 jej oznámil, že na účely dražby bude použitý znalecký posudok č. 268/2014, začali dražbu, pričom prvá ohliadka má byť 16.12.2014 a preto navrhovateľka bola nútená podať predmetný návrh na nariadenie predbežného opatrenia.

Prvostupňový súd uznesením spis. zn. 5C 258/2014-55 zo dňa 18. decembra 2014 vyzval navrhovateľku, aby v lehote 10 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia opravila a doplnila svoj návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorý je neúplný a aby uviedla údaj o štátnom občianstve navrhovateľky, identifikačné číslo odporcu, ozrejmila čoho sa navrhovateľka mieni domáhať návrhom vo veci samej a uviedla jednoznačný návrh výroku predbežného opatrenia tak, aby petit bol určitý, zrozumiteľný a pre prípad súdneho výkonu rozhodnutia vykonateľný (predovšetkým je potrebné uviesť akú povinnosť má súd uložiť odporcovi nezameniteľným spôsobom označiť dražbu ku ktorej sa predmetný návrh viaže). Navrhovateľka na výzvu prvostupňového súdu reagovala, uviedla požadované údaje týkajúce sa štátneho občianstva ako aj identifikačného čísla odporcu a doplnila, že sa domáha zastavenia dražby rodinného domu, ktorého je vlastníčkou a žiada, aby súd zaviazal dražobnú spoločnosť prerušiť dražbu do doby kým nebude vypracovaný znalecký posudok Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline a zopakovala, že navrhuje vydať predbežné opatrenie, ktorým súd uloží odporcovi, aby prerušil dražbu rodinného domu súpisné č. XXXX na pozemku parc. č. 5596 a rodinného domu súpisné č. XXXX na pozemku parc. č. 5598 a na pozemkoch na parcele č. 5596, 5597, 5598, 5599 a

5600 katastrálne územie O., ulica Z., O. a to do doby, kým nebude vypracovaný znalecký posudok na predmetné nehnuteľnosti Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Navrhovateľka spolu s odvolaním predložila znalecký posudok vypracovaný Ing. Deziderom Csenkym pri poskytnutí úveru z O. A. A..

Odvolačný súd zhodne so súdom prvého stupňa konštatuje, že v danom prípade neboli splnené zákonné podmienky pre nariadenie predbežného opatrenia v takom rozsahu, ako to žiadala navrhovateľka.

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 527/2012 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

Podľa § 12 ods. 2 zákona vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

Podľa § 12 ods. 3 zákona ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Podľa § 12 ods. 4 zákona ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

Podľa § 12 ods. 5 zákona vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky 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 vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

Podľa § 12 ods. 6 zákona na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

Navrhovateľka neosvedčila existenciu takých okolností, ktoré by odôvodňovali naliehavosť potreby súdnej ingerencie do právneho pomeru účastníkov.

Požiadavkou navrhovateľky, aby bola dražba prerušená a to až do doby kým nebude vypracovaný znalecký posudok Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline, pretože napriek námietkam voči prvému znaleckému posudku, aj druhý znalec vypracoval znalecký posudok, v ktorom stanovil veľmi nízku všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktoré sú predmetom dražby, sa zaoberal prvostupňový súd, ktorý správne poukázal na postup upravený v § 12 ods. 5 - 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Z listinných dôkazov, znaleckých posudkov vypracovaných pre účel dobrovoľnej dražby vyplýva, že tieto boli vypracované znalcami zapísanými v zozname vedenom na Ministerstve spravodlivosti SR, podľa ich obsahu a formy sú vypracované na základe právnych predpisov upravujúcich výkon znaleckej činnosti. Zároveň je potrebné poukázať, že odporca postupoval v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách a po

vznesení námietok zo strany navrhovateľky a jej požiadavky na nové ohodnotenie, zabezpečil jeho vypracovanie a následne dôvodne odporca oznámil navrhovateľke, že na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby. Postup, ktorého sa navrhovateľka domáha predbežným opatrením, teda zabezpečiť odporcom ďalší znalecký posudok, však zákon o dobrovoľných dražbách nepredpokladá.

Odvolaciu námietku, že prvostupňový súd navrhovateľku vyzval na doloženie dokladov avšak nežiadal znalecký posudok, ktorý vypracovala Prvá stavebná sporiteľňa pri poskytnutí úveru a následne v odôvodnení napadnutého rozhodnutia súd argumentoval, že navrhovateľka znalecký posudok vypracovaný O. A. A. nepredložila, odvolací súd nepovažuje za dôvodnú. V tejto súvislosti súd poukazuje na § 79 ods. 2 O.s.p. v zmysle ktorého, navrhovateľ je povinný k návrhu pripojiť listinné dôkazy, na ktoré sa odvoláva, okrem tých, ktoré nemôže pripojiť bez svojej viny. Pokiaľ si navrhovateľka nespĺnila svoju procesnú povinnosť a nepredložila listinné dôkazy, na ktoré sa odvoláva, prvostupňový súd sa nedopustil žiadneho pochybenia, ak navrhovateľku na ich predloženie nevyzval. Uvedená odvolacia námietka súvisí so žiadosťou na vylúčenie sudkyne z dôvodu, že nevykonala všetky dôkazné procesy. Uvedený dôvod však v zmysle § 14 ods. 3 O.s.p. nie je dôvodom na vylúčenie sudcu a na námietku sa podľa § 15a ods. 5 O.s.p. neprihliada.

S poukazom na uvedené, keďže neboli splnené podmienky pre zmenu napadnutého uznesenia, odvolací súd rozhodnutie prvého stupňa s použitím ust. § 219 O.s.p. potvrdil.

V odvolacom konaní mal úspech odporca, ktorému tak vzniklo právo na náhradu trov konania podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a nakoľko si náhradu trov odvolacieho konania neuplatnil, súd mu náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

Senát krajského súdu prijal rozhodnutie pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je možné podať odvolanie.