

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 45C/84/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1317209693
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 06. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Linetová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2017:1317209693.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III, v právnej veci navrhovateľa: E. proti odporcom: 1/ AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, Gočárova trieda 312/52, Pražské Předměstí, Hradec Králové, IČO: 64946851, podnikajúca na území Slovenskej republiky prostredníctvom svojej organizačnej vložky: Akcenta, spožitelní a úverní družstvo, pobočka Slovenska, Metodova 7, Bratislava, IČO: 36866750, 2/ Auctio s.r.o., Kmeťkova 30, Nitra, IČO: 36 765 121, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 16.05.2017 odmieta.

odôvodnenie:

1. Podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 17.05.2017 sa navrhovateľ domáhal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uloží dražobnej spoločnosť Auctio s.r.o., so sídlom Kmeťkova 30, Nitra, IČO: 36765 121 povinnosť zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva číslo XXXX, Okres: V. C., Obec: BA - m. č. O. U., katastrálne územie: X., vedený Okresným úradom V., katastrálnym odborom, parcely registra „C“ parcelné číslo XXXXX/XX o výmere XXX m², druh pozemku: záhrady, parcelné číslo: XXXXX/XX o výmere XX m², druh pozemku: zastavené plochy a nádvoria, parcelné číslo XXXXX/XX vo výmere XX m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, stavby - súpisné číslo XXXX, druh stavby - iná budova, na parcele číslo XXXXX/X súpisné číslo XXXXX, druh stavby: samostatne stojaca garáž, na parcele číslo XXXXX/XX a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci vedenej Okresným súdom Bratislava III pod spisovou zn. 12Csp/17/2017.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľ odôvodnil rozhodujúcimi skutočnosťami, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX, Okres: V. III, Obec: BA - m. č. O. U., katastrálne územie: X., vedený Okresným úradom V., katastrálnym odborom, parcely registra „C“ parcelné číslo XXXXX/XX o výmere XXX m², druh pozemku: záhrady, parcelné číslo XXXXX/XX o výmere XX m², druh pozemku: zastavené plochy a nádvoria, parcelné číslo XXXXX/XX vo výmere XX m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria. Stavby: súpisné číslo XXXX, na parcele číslo XXXXX/X, druh stavby - iná budova, súpisné číslo XXXXX, na parcele č. XXXXX/XX, druh stavby - samostatne stojaca garáž. Nehnuteľnosť nadobudol kúpnu zmluvou, podľa V-XXXXX/IX zo dňa 6.9.2016.

V časti C: Ťarchy je zapísané záložné právo v prospech AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, IČO: 64946851, na pozemky par. č. XXXXX/XX, XXXXX/XX a na stavbu so súp. č. XXXX na pozemku par. č. XXXXX/XX, podľa V-XXXXX/XX zo dňa 8.3.2012 (podľa GP č. XX/XXXX z pozemku p.č. XXXXX/XX vznikol pozemok p.č. IXXXX/XX), záložné právo v prospech AKCENTA spožitelní a úverní družstvo, IČO: 64946851 na pozemok registra C KN par. č. XXXXX/XX a na stavbu so súp. č. XXXXX na pozemku par. č. X XXXX/XX, podľa V- XXXX/XX zo dňa 17.03.2015.

3. Navrhovateľovi dňa 11.05.2017 bolo zaslané odporcom 1/ a 2/ oznámenie o dražbe odporcom 1/ ako navrhovateľom dražby. Navrhovateľ je vlastníkom uvedených nehnuteľností od 06.09.2016. Pred kúpou nehnuteľností odporca dňa 22.08.2016 skončil výkon záložného práva. Odporcovia 1/ a 2/ neoznámili navrhovateľovi žiadnym primeraným spôsobom, že sa začal výkon záložného práva

a dražobná spoločnosť prvý krát začala komunikovať s navrhovateľom až oznámením o zaslaní Oznámenia o dražbe zo dňa 11.5.2017.

4. Odporca 2/ úmyselne a v rozpore so Zákonom č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a v rozpore s odbornou starostlivosťou postupoval pri výkone dobrovoľnej dražby a v rozpore s §12 ods. 2 Zákona č. 527/2002. 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.

5. Odporca 2/ navrhovateľovi ako majiteľovi nehnuteľnosti nikdy nezaslal výzvu na umožnenie ohodnotenia nehnuteľnosti. Nehnuteľnosti nemá žiadna tretia osoba v držbe, ani v nájme. Odporca 2/ si zabezpečil stanovenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom C.. C. N., č. XX/XXXX, ktorá stanovila predmet dražby na sumu 110.000,- eur, čím úmyselne podhodnotila nehnuteľnosti približne o 90.000,- eur. Na základe znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný C.. F. M. dňa 22.8.2016, č. 145/2016 bola cena nehnuteľnosti stanovená na 199.000,- eur. Znalkyňa úmyselne podhodnotila najmä cenu pozemkov o 36.298,- eur, stanovila ju na 1m2 o 121,- eur menej ako C.. F. M.. Trhová cena pozemkov v tejto lokalite sa v súčasnosti pohybuje od 450 - 650,- eur. Odporca 1/ v súčinnosti s odporcom 2/ a znalkyňou C. N. chceli podľa názoru navrhovateľa týmto spôsobom zabezpečiť čo najnižšie podanie.

6. Odporca 2/ v Oznámení o zaslaní oznámenia o dražbe už stanovil aj termín dražby podľa zápisu z Notárskeho centrálného registra dražieb vedeného pod spisovou zn. 2529/2017 na 20.6.2017 s obhliadkami stanovenými na 01.06.2017 a 12.06.2017. Odporca 2/ na základe oznamovacej povinnosti, ktorá mu vyplýva zo zákona o dobrovoľných dražbách odmietol oznámiť výšku pohľadávky s vyčíslením príslušenstva a nákladmi dražby ku dňu oznámenia o dobrovoľnej dražbe navrhovateľa dražby, ktorú vedie pod spisovou zn. 180011512.

7. Odporca 1/ ako navrhovateľ dražby a záložný veriteľ na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 16 Csp/17/2017 vedie súdne konanie, ktorého predmetom je určenie neplatnosti Zmluvy o úvere, Zmluvy o zriadení záložného práva, viažuce sa k nehnuteľnostiam vedených na LV č. XXXX vo vlastníctve navrhovateľa, medzi odporcom a dlžníkmi odporcu (ako spotrebiteľmi) ako záložného veriteľa. Ak by v súdnom konaní vedenom pod sp. zn. 16Csp/17/2017 bola zmluva o úvere vyhlásená za absolútne neplatný právny úkon v celom rozsahu, následne by boli aj zmluvy o zriadení záložného práva zapísané na LV. V časti C- ťarchy neplatným právnym úkonom v celom rozsahu, nakoľko ide o zabezpečovací právny úkon k primárnemu právnemu úkonu k úverovej zmluve, poukázal na rozsudok Krajského súdu Prešov sp. zn. 5Co/325/2016.

8. V prípade ak dôjde k dražbe nehnuteľností navrhovateľovi bude spôsobená ujma na majetku a to tým, že do dnešného dňa súdne konanie vedené pod sp. zn. 16 Csp/17/2017 nie je ukončené a navrhovateľ nepozná skutočnú výšku pohľadávky, ktorá je spojená so záložným právom na nehnuteľnostiach, resp. môže byť v konaní rozhodnuté, že zmluvy o záložnom práve sú absolútne neplatným právnym úkonom. Odporca 1/ ako objednávateľ dražby si svojvoľne stanovil výšku pohľadávky, pred rozhodnutím vo veci vedenej na Okresnom súde Bratislava III, ktorej výšku navrhovateľovi nesprístupnil. Dlžníci záložného veriteľa majú postavenie spotrebiteľa a odporca 1/ realizuje prostredníctvom dražobnej spoločnosti ako odporcu 2/ svoju pohľadávku bez toho, aby bola preskúmaná alebo judikovaná súdnym rozhodnutím. Odporca 2/ nevyhotovil správny znalecký posudok na nehnuteľnosť a túto nehnuteľnosť hlboko podcenil o 90.000,- eur a pri výkone dražby úmyselne postupoval v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách a v rozpore s odbornou starostlivosťou a preto nie je možné aby sa konala dražba nehnuteľnosti, ktorá by poškodila navrhovateľa.

9. Odporcovia 1/ a 2/ si sú vedomí, že o nehnuteľnosti v tejto lokalite je veľký záujem a týmto protiprávnym konaním chce odporca 2/ nehnuteľnosť vydražiť a zabezpečiť svoju odmenu a odporca 2/ uhradiť svojvoľne stanovenú pohľadávku, hoci majú vedomosť o tom, že tu prebieha súdne konanie a odporca 2/ je súčasťou konania vedeného pod číslom ORP-442/3-VYS-B2-2017 PZ Bratislava II vo veci úžery podľa § 253 Trestného zákona.

10. Z vyššie uvedeného je podľa navrhovateľa jednoznačné, že dražbou, kde je cena nehnuteľnosti úmyselne podhodnotená, okrem straty obydľia a ústavného práva vlastníť majetok, bude spôsobená škoda v rozsahu podhodnotenej nehnuteľnosti a v rozsahu skutočnej hodnoty pohľadávky. Zákazom uskutočnenia dobrovoľnej dražby nedôjde na strane odporcu 1/ a 2/ k závažnej ujme, v porovnaní s ujmou, ktorá objektívne hrozí navrhovateľovi. Intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej sa cene toho predmetu vlastníctva. Hrozba ujmy na majetku a následne spôsobená škoda je bezprostredná, pretože predaj majetku navrhovateľa sa má uskutočniť na dražbe stanovenej na 20.6.2017, poukázal na čl. 20 Ústavy SR, čl. 8 Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd, rozsudok vo veci P., Chorvátsko z 1.03.2010, nález Ústavného súdu ČR z 08.03.2005 sp.zn. Pl ÚS 47/04. Vzhľadom na uvedené skutočnosti je nevyhnutné dočasne upraviť pomery medzi navrhovateľom a odporcom 1/ a 2/ a preto existuje odôvodnený právny nárok navrhovateľa na nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia, keďže sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením a existuje dôvodná obava na strane navrhovateľa, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery účastníkov.

11. Navrhovateľ na preukázanie uvedených skutkových tvrdení predložil listinné dôkazy: Výpis z Obchodného rejstříku, vedeného Krajským súdom v Hradci Králové, oddíl Dr, vložka 1358, výpis z Obchodného registra Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 19773/N, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. X., Oznámenie o zaslaní Oznámenia o dražbe zo dňa 11.05.2017, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe zo dňa 11.05.2017, Úradný výpis z Notárskeho centrálného registra dražieb sp.zn.2529/2017, Oznámenie o skončení výkonu záložného práva zo dňa 22.08.2016, Znalecký posudok č. XX/XXXX vypracovaný znalcom C.. C. N. zo dňa 23.04.2017, Znalecký posudok č.XXX/XXXX vypracovaný znalcom C.. F. M., zo dňa 25.08.2016.

12. Podľa § 326 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

13. Podľa § 326 ods. 2 CSP k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

14. Podľa § 327 CSP ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo je neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní, ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú.

15. Podľa § 329 ods.2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase uznesenia súdu prvej inštancie.

16. Súd posúdil podanie navrhovateľa zo dňa 16.05.2017 doručené súdu osobne dňa 17.05.2017 ako návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ktorým sa navrhovateľ domáha, aby dražobnej spoločnosti Auctio s.r.o., so sídlom Kmeťkova 30, Nitra, IČO: 36765 121 bola uložená povinnosť zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva číslo XXXX, Okres: V., Obec: V., katastrálne územie: X., vedený Okresným úradom V., katastrálnym odborom, parcely registra „C“ parcelné číslo XXXXX/XX o výmere XXX m², druh pozemku: záhrady, parcelné číslo: XXXXX/XX o výmere XX m², druh pozemku: zastavené plochy a nádvoria, parcelné číslo XXXXX/XX vo výmere XX m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, stavby - súpisné číslo XXXX, druh stavby - iná budova, na parcele číslo XXXXX/X súpisné číslo XXXXX, druh stavby: samostatne stojaca garáž, na parcele číslo XXXXX/XX a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej Okresným súdom Bratislava III, pod spisovou zn. 12Csp/17/2017 o určenie neplatnosti zmluvy o úvere, zmluvy o zriadení záložného práva zapísaného na LV. č. XXXX k.ú. X..

17. Podaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nemá charakter podania vo veci samej z dôvodu, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je podaním vo veci samej vtedy, ak smeruje k rozhodnutiu, ktoré nevykazuje charakter dočasnosti a predbežnosti poskytovania petitórnej ochrany a samotné nariadenie neodkladného opatrenia tak konzumuje vec samu. Na odstraňovanie väd návrhu

na nariadenie neodkladného opatrenia nemožno aplikovať ustanovenia § 128 ods. 1 CSP, pretože je to priamo vylúčené doslovným znením zákona, čo nadväzuje na ustanovenie § 327 CSP, podľa ktorého ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti, súd bez ďalšieho takýto návrh odmietne, za daných okolností nie je odstraňovanie väd prípustné a súd navrhovateľa nevyzýva na doplnenie alebo opravu návrhu.

18. V danej veci ide predovšetkým o vady všeobecných náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, presné označenie osoby, proti ktorej má neodkladné opatrenie smerovať. Právnická osoba sa v žalobe označuje názvom alebo obchodným menom, adresou sídla a identifikačným číslom organizácie, ak je pridelené, podľa § 133 ods. 2 CSP. Zahraničná právnická osoba sa v žalobe označuje názvom alebo obchodným menom, adresou sídla, prípadne identifikačným údajom, podľa § 134 CSP. Názov alebo obchodné meno právnickej osoby musí zodpovedať údajom vyplývajúcim z príslušného registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná. V danom prípade podľa aktuálneho výpisu z Obchodného rejstříku, vedeného Krajským súdom v Hradci Králové, oddíl: Dr, vložka 1358, došlo k zmene obchodného mena odporcu 1/ na Československé úvěrní družstvo. Podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Po, vložka číslo: 2446/B došlo k zmene obchodného mena jej organizačnej zložky podnikajúcej na území Slovenskej republiky na Československé úvěrní družstvo, pobočka Slovenska. Označenie žalovaného 2/ taktiež nezodpovedá údajom vyplývajúcim z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 19773/N, ktorého obchodné meno je zapísané auctio, s.r.o.

19. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje všetky predpísané náležitosti podľa CSP a dôsledkom toho je nemožnosť súdu pokračovať v konaní. Súd nemôže z vlastnej iniciatívy aktívne upravovať podanie, súd preto nevyzýval navrhovateľa na doplnenie náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko podľa § 327 CSP ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú. Dôvodová správa k ust. § 327 CSP uvádza, že osobitný charakter tohto procesného inštitútu odôvodňuje vylúčenie aplikácie ustanovení o odstraňovaní väd podania. Vzhľadom na uvedené skutočnosti s poukazom na citované zákonné ustanovenia súd návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia odmietol.

20. O nároku na náhradu trov konania bude rozhodnuté až vo veci samej, prípadne v inom rozhodnutí, ktorým sa konanie skončí podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP.

Poučenie:

Proti uzneseniu nie je prípustné odvolanie.