

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 9Co/337/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4317208893  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Radošická Vallová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2017:4317208893.1

## Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Radošickej Vallovej a členov senátu JUDr. Kataríny Marčekovej a Mgr. Andrey Szombathovej- Polákovej, v právnej veci žalobkyne: I. O., nar. XX. XX. XXXX, bytom H. XXXX/XX, E., zastúpená JUDr. Jánom Slovinským, advokátom, so sídlom Štefánikovo námestie 13, Spišská Nová Ves, proti žalovaným: 1. UniCredit Bank CzechRepublic and Slovakia, a. s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Šancova I/A, Bratislava, IČO: 47 251 336, 2. Dražobná spoločnosť, a. s., so sídlom Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703, zastúpený STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s. r. o., so sídlom Vlčkova 18, Bratislava, IČO: 36 795 038, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1. rade proti uzneseniu Okresného súdu Levice zo dňa 18. mája 2017 č. k. 12C/37/2017-61 takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie m e n í tak, že uznesenie súdu prvej inštancie o neodkladnom opatrení z r u š u j e .

Žalovaným v 1. a 2. rade sa priznáva nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX vedeným Okresným úradom Levice, katastrálny odbor, okres O., obec B., katastrálne územie B. ako rodinný dom súpisné č. XXX, nachádzajúci sa na parcele č. 1997/1 spolu s pozemkami: parc. č. 1995/1, druh: orná pôda o výmere 1847 m<sup>2</sup>, parc. č. 1996/1, druh: záhrady o výmere 468 m<sup>2</sup> a parc. č. 1997/1 druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 939 m<sup>2</sup> a to do právoplatného skončenia konania o určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom dobrovoľnej dražby. V časti, v ktorej žalobkyňa žiadala nariadenie neodkladného opatrenia v trvaní 60 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia, za účelom vypracovania ďalšieho znaleckého posudku vo veci zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom dobrovoľnej dražby, nariadenie neodkladného opatrenia, zamietol. Posledným výrokom uložil žalobkyni povinnosť, aby v lehote 30 dní od doručenia uznesenia súdu podala proti žalovaným na súde žalobu vo veci samej - o určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom dobrovoľnej dražby. Rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ustanoveniami čl. 2 ods. 1, § 324 ods. 1, 2, 3, § 325 ods. 1, 2 písm. c/ a d/, § 326 ods. 1, 2, § 328 ods. 2, § 329 ods. 1, § 330 ods. 1, § 331 ods. 1, § 332 ods. 1, § 336 ods. 1 a 3 CSP. Uviedol, že žalobkyňa dňa 21. 04. 2017 doručila súdu návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhala nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX vedeným Okresným úradom Levice katastrálny odbor, okres O., obec B., katastrálne územie B. ako rodinný dom súp. č. 261, nachádzajúci sa na parcele č. 1997/1 spolu s pozemkami: pare. č. 1995/1, druh: orná pôda o výmere 1847 m<sup>2</sup>, pare. č. 1996/1, druh: záhrady o výmere 468 m<sup>2</sup> a pare. č. 1997/1 druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 939 m<sup>2</sup> a to po dobu 60 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia, za účelom vypracovania ďalšieho znaleckého posudku vo veci zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré

sú predmetom dobrovoľnej dražby. Po vyhodnotení návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia a predložených listinných dôkazov, na základe čoho bezpochybne žalobkyňa preukázala a osvedčila potrebu neodkladnej úpravy, dospel súd k záveru, že žalobkyni je dôvodné poskytnúť neodkladným opatrením bezodkladnú ochranu spočívajúcu v uložení povinnosti žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade, aby sa zdržal výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným vo výroku uznesenia. Takouto bezodkladnou úpravou sa neprejudikujú práva a povinnosti sporových strán, ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi, obsahom tejto úpravy súd nebude v konaní vo veci samej viazaný a môže rozhodnúť inak. Súd je toho názoru, že bezodkladná úprava pomerov účastníkov je dôvodná, nakoľko žalobkyňa osvedčila súdu, že bez bezodkladnej úpravy pomerov strán by bolo jej právo ohrozené. Súd mal za preukázané, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by bolo ohrozené vlastnícke právo žalobkyne k nehnuteľnosti špecifikovanej vo výroku uznesenia. V prípade, že by súd nevyhovel návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, výkonom záložného práva by mohlo dôjsť k vážnemu zásahu do vlastníckeho práva, nakoľko v prípade úspešnej dražby by došlo k prechodu vlastníckeho práva na vydražiteľa. Z týchto dôvodov mal súd za to, že je potrebné uložiť žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade, aby sa zdržal výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam. Súd síce nariadil neodkladné opatrenie v žalobkyňou navrhovanom znení, no v časti, ktorá sa týkala žalobkyňou špecifikovaného trvania neodkladného opatrenia ho zamietol. Nakoľko mal za to, že v uvedenej veci je potrebné taktiež v samostatnej žalobe preskúmať všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktoré sú predmetom dobrovoľnej dražby, uložil žalobkyni povinnosť podať na súde v uvedenej lehote žalobu vo veci samej. Dňom doručenia tohto uznesenia stranám sporu zároveň začína plynúť žalobkyni súdom určená 30-dňová lehota, v ktorej má žalobkyňa žalobu vo veci samej podať na príslušnom súde.

2. Uznesenie súdu prvej inštancie napadol v zákonnej lehote odvolaním žalovaný v 1. rade, domáhajúc sa ním zrušenia napadnutého uznesenia a zastavenia konania, resp. zmeny napadnutého uznesenia tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia súd v celom rozsahu zamietne. Poukázal na ustanovenie § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a uviedol, že znalecký posudok č. 36/2017 zo dňa 05. 03. 2017 bol doručený žalobkyni dňa 17. 03. 2017. Žalobkyňa nepodala voči znaleckému posudku žiadne námietky a ani nepožiadala o vyhotovenie nového znaleckého posudku. So subjektívnymi a ničím nepodloženými tvrdeniami žalobkyne o neprimeranosti hodnoty zálohu stanovenej znaleckým posudkom nemožno podľa jeho názoru súhlasiť. Všeobecná hodnota zálohu stanovená znaleckým posudkom je vždy len znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorá by mala byť dosiahnutá na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pričom cena dosiahnutá dražbou nie je priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21 Cdo/1263/2008, Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010, rozsudok Okresného súdu Trenčín sp. zn. 16C/1/2014, rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 8Co/59/2013, rozhodnutie Okresného súdu Piešťany sp. zn. 5C/251/2013 a rozhodnutie Okresného súdu Rožňava sp. zn. 4C/5/2014. Tvrdenie žalobkyne o tom, že predaj zálohu v rámci výkonu záložného práva formou dražby, za cenu určenú na podklade znaleckého posudku by bol neprimeraný, neobstojí aj vzhľadom na skutočnosť, že vzhľadom na výšku pohľadávky stanovil najnižšie podanie do prvého kola dražby na 30.000 eur. V danom prípade nebolo preukázané nebezpečenstvo vzniku ujmy a nie je daná ani potreba dočasnej úpravy pomerov, keďže samotné uskutočnenie dražby na podklade znaleckého posudku nebráni predaju zálohu za vyššiu cenu, resp. za cenu, ktorá bude skutočnou trhovou cenou zálohu. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/518/2012. Ďalej poukázal na skutočnosť, že žalobkyňa nenamietala žiadne konkrétne porušenie zmluvných alebo zákonných povinností z jeho strany a má za to, že nariadenie neodkladného opatrenia neodôvodnene a neprimerane zasahuje do práv a oprávnených záujmov žalovaných. Prebiehajúca dražba je priamym dôsledkom porušenia zmluvných povinností na strane žalobkyne a jej vykonanie je jeho zákonným, ako aj zmluvným právom. Záverom uviedol, že predmetom určovacej žaloby nemôže byť určenie právnej skutočnosti, ak to zákon výslovne nepripúšťa, preto má za to, že návrh vo veci samej uvedený vo výroku III. by nespĺňal základné predpoklady pre podanie určovacej žaloby uvedené v § 137 písm. c/ CSP, keďže žalobkyňa by sa ním nedomáhala určenia existencie, resp. neexistencie práva, ale domáhala sa určenia všeobecnej hodnoty zálohu.

3. Písomné vyjadrenie k odvolaniu žalovaného v 1. rade podala žalobkyňa, navrhujúc napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdiť. Mala za preukázanú existenciu naliehavého právneho záujmu na dočasnej úprave práv a povinností prostredníctvom neodkladného opatrenia vydaného prvoinštančným súdom. Podľa je názoru, dražiteľ ako žalovaný v 2. rade nespĺnil svoju povinnosť, a to odbornú starostlivosť, ktorú mal venovať pri oceňovaní predmetných nehnuteľností. Zo

strany žalovaného v 2. rade nestačí nechať nehnuteľnosti oceniť len znalcom, ale následne mal dražiteľ, keď mu z jeho činnosti muselo byť zrejmé, že hodnota oceňovaných nehnuteľností je nízka, nechať vyhotoviť ďalší kontrolný znalecký posudok.

4. Žalovaný v 2. rade v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného v 1. rade uviedol, že sa stotožňuje s odvolaním žalovaného v 1. rade a mal za to, že sú naplnené dôvody na podanie odvolania v zmysle ustanovenia § 365 ods. 1 písm. d/, písm. f/ a písm. h/ a navrhol odvolaciemu súdu napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zrušiť a konanie vo veci zastaviť, resp. zmeniť tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia súd zamietne. Poukázal na to, že nie je zmluvnou stranou ani zmluvy o úvere ani záložnej zmluvy, a teda nie je nositeľom subjektívnych práv a povinností vyplývajúcich z právnych vzťahov existujúcich výlučne medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade ako záložným veriteľom, z ktorého vyplýva pre záložného veriteľa oprávnenie realizovať záložné právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobkyne. Preto považuje výrok č. I. vo vzťahu k nemu za nevykonateľný. Ďalej uviedol, že si splnil zákonnú povinnosť vyplývajúcu mu z § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách a zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby. Nie je úlohou ani právom dražobníka preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku. Znalecký posudok bol žalobkyňi doručený dňa 17. 03. 2017, no napriek tejto skutočnosti žalobkyňa nevyužila právo podať proti ohodnoteniu predmetu dražby námietky. Mal tiež za to, že námietka neprimeranosti výkonu záložného práva na podklade komparácie ceny nehnuteľností stanovených znaleckým posudkom a ceny nehnuteľností inzerovaných prostredníctvom realitných kancelárií, ktorou žalobkyňa odôvodňuje svoj návrh, neobstojí. Najnižšie podanie na dražbe nehnuteľností bolo stanovené na sumu 30.000 eur, čo je suma prevyšujúca nielen cenu nehnuteľností stanovenú znaleckým posudkom, ale aj cenu nehnuteľností v danej lokalite stanovenú realitnými kancelármi, o ktorú opiera svoju argumentáciu žalobkyňa. Určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností prostredníctvom vyhotoveného znaleckého posudku nie je spôsobilé spôsobiť žalobkyňi akúkoľvek ujmu. K výroku III. napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie uviedol, že tento považuje za nedôvodný a zmätočný, keď na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností nie je daný naliehavý právny záujem a nie je daná ani právomoc všeobecného súdu na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Záverom uviedol, že výkon záložného práva, ako aj ohodnotenie predmetu dražby je plne v súlade s platnou legislatívou, a preto nemôže ísť o neprimeraný výkon záložného práva, ktorý by bol spôsobilý prívodiť žalobkyňi akúkoľvek ujmu.

5. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania žalovaného v 1. rade (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP), prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania a po prejednaní veci dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 388 CSP zmeniť, keďže neboli splnené podmienky ani na jeho potvrdenie (§ 387 CSP), ani na jeho zrušenie (§ 389 CSP).

6. Podľa § 336 ods. 1 CSP ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

7. Podľa § 336 ods. 3 CSP súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná.

8. Podľa § 336 ods. 4 CSP ak bola žaloba odmietnutá alebo zamietnutá alebo ak bolo konanie vo veci samej zastavené, platí ustanovenie § 335 primerane.

9. Podľa § 335 ods. 2 CSP neodkladné opatrenie nariadené po začatí konania vo veci samej odvolací súd aj bez návrhu zruší rozhodnutím, ktorým rozhodnutie súdu prvej inštancie mení tak, že žalobu zamietla alebo ktorým konanie vo veci samej zastavuje. To platí primerane aj na dovolacie konanie.

10. Z obsahu spisu v prejednávanej veci je nesporné, že o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, podaného na súd prvej inštancie dňa 21. 04. 2017, rozhodol súd prvej inštancie napadnutým uznesením zo dňa 18. mája 2017 č. k. 12C/37/2017-61. Okrem uloženia povinnosti žalovaným v 1. a 2. rade zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam, v zmysle požiadavky žalobkyne, súd prvej inštancie rozhodol i o tom, že žalobkyňa je povinná v lehote 30 dní od doručenia uznesenia o neodkladnom opatrení podať žalobu vo veci samej - o určenie všeobecnej hodnoty

nehnutelností, ktoré sú predmetom dobrovoľnej dražby, do právoplatného skončenia konania ktorého súd prvej inštancie obmedzil trvanie neodkladného opatrenia v tejto veci. Krajský súd v Nitre dňa 26. 10. 2017 prostredníctvom občianskoprávnej kancelárie Okresného súdu Levice zistil, že žalobkyňa sice podala žalobu vo veci samej dňa 03. 07. 2017 proti žalovaným v 1. a 2. rade, avšak konanie bolo zastavené uznesením Okresného súdu Levice zo dňa 28. augusta 2017 č. k. 13C/33/2017-55, právoplatným dňa 10. októbra 2017, pre nezaplatenie súdneho poplatku.

11. Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností je potom zrejmé, že v čase rozhodovania odvolacieho súdu na súde prvej inštancie neprebíha konanie vo veci samej o určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom dobrovoľnej dražby, a to na základe žaloby žalobkyne I.j proti žalovaným v 1. a 2. rade. I napriek skutočnosti, že žalobkyňa takúto žalobu na súd prvej inštancie podala, konanie vo veci samej je v čase rozhodovania odvolacieho súdu o podanom odvolaní žalovaného v 1. rade právoplatne skončené, a to zastavením konania pre nezaplatenie súdneho poplatku. Keďže do právoplatného skončenia konania vo veci samej bolo na základe napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie obmedzené trvanie nariadeného neodkladného opatrenia v tejto veci, pričom odvolací súd preukázateľne zistil, že takéto konanie na súde prvej inštancie už neprebíha, odvolací súd mal za to, že pred vecným prejednaním podaného odvolania žalovaného v 1. rade proti uzneseniu súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia je potrebné zvoliť zákonný postup v zmysle ustanovenia § 336 ods. 4 CSP a napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmeniť tak, že uznesenie o neodkladnom opatrení odvolací súd zruší. Začatím konania vo veci samej zaniká z procesného hľadiska rozdiel medzi neodkladným opatrením pred a počas konania, pokiaľ ide o jeho zánik alebo zrušenie. Preto bolo namieste, s ohľadom na ustanovenie § 336 ods. 4 CSP primerane postupovať v zmysle ustanovenia § 335 ods. 2 CSP a uznesenie o neodkladnom opatrení zrušiť, nakoľko konanie vo veci samej (o ktorom odvolací súd v tomto konaní nerozhodoval) bolo právoplatne zastavené, pričom na skutočnosť trvania konania vo veci samej je odvolací súd povinný prihliadať i bez návrhu.

12. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie v zmysle ustanovenia § 388 CSP zmenil tak, že uznesenie o neodkladnom opatrení zrušil.

13. O trovách konania (odvolacieho i prvoinštančného) odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, 2 § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 CSP tak, že v konaní úspešným žalovaným v 1. a 2. rade (keď k zrušeniu uznesenia o neodkladnom opatrení viedla odvolací súd skutočnosť na strane žalobkyne, ktorá v konaní vo veci samej v dôsledku nezaplatenia súdneho poplatku riadne nepokračovala) priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (§ 262 ods. 1 CSP), pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia (§ 262 ods. 2 CSP).

Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).