

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 4Co/22/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8717205488
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 03. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Klenková, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2018:8717205488.2

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z JUDr. Gabriely Klenkovej, PhD., predsedníčky senátu a sudcov JUDr. Moniky Juskovej a JUDr. Karola Krochtu v spore žalobcov: 1/ J. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX/XX, XXX XX Y. W., 2/ G. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX/XX, XXX XX Y. W., obaja právne zastúpení Mgr. Petrom Piatnikom, advokátom so sídlom Námestie sv. Egídia 29/69, 058 01 Poprad proti žalovaným: 1/ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, 2/ Dom dražieb s.r.o. so sídlom Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 45 711 933, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného 1/ proti uzneseniu Okresného súdu Poprad č.k. 8C/21/2017-69 zo dňa 09.05.2017 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie.

P r i z n á v a žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným 1/ a 2/ v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie prikázal žalovanému 1/ a 2/ zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva (ďalej len LV) č. XXXX pre obec a k.ú. Y. W., vedenom na Okresnom úrade Poprad, odbor katastrálny, a to rozostavaný dom bez súp. č., postavený na pozemku C-KN, parc. č. XXXX/XX, vrátane pozemkov C-KN, parc. č. XXXX/XX, o výmere 472 m², zastavané plochy a nádvoria a C-KN, parc. č. XXXX/XX, o výmere 170 m² zastavané plochy a nádvoria, a to do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, vedenej na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 8C/21/2017. Priznal žalobcom 1 / a 2/ náhradu trov konania v plnom rozsahu voči žalovaným 1/ a 2/.

V odôvodnení poukázal na dôvody žaloby vo veci samej, v ktorej sa domáhajú určenia, že všeobecná hodnota nehnuteľností na LV č. XXXX pre obec a k.ú. Y. W. vedenom na Okresnom úrade Poprad, odbor katastrálny je vo výške 168.000,- eur. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili tým, že žalobcovia a 1/, 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ku ktorým bolo zriadené záložné právo v prospech žalovaného 1/, ktorý ako záložný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ktorej vykonaním poveril žalovaného 2/. Dňa 21.12.2016 za účasti žalobcov 1/ a 2/ vypracoval znalec Z.. U. Boroš znalecký posudok č. 002/2014 zo dňa 03.01.2017, v ktorom stanovil všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti vo výške 147.000,- eur. Podľa názoru žalobcov 1/ a 2/, znaleckým posudkom určená hodnota nehnuteľnosti je značne podhodnotená a nezodpovedá reálnemu stavu oceňovaných nehnuteľností. Zo znaleckého posudku znalca Z.. H. R. č. XX/XXXX zo dňa 07.03.2017 vyplýva, že znalec stanovil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností v sume 168.000,- eur, a to aj po zohľadnení mimoriadnych rizík spočívajúcich v existujúcich ťarchách. Rozdiel medzi znaleckými posudkami pri stanovení všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností je vo výške 21.000,- eur. Z dôvodu značnej disproporcie medzi všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti určenou oboma znaleckými posudkami sa žalobcovia preto vo veci samej domáhajú určenia hodnoty veci, ako aj nariadenia neodkladného opatrenia. Vo vzťahu k preukázaniu existencie dôvodnej obavy poukázali

na to, že žalovaný 1/ realizuje prostredníctvom žalovaného 2/ výkon záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam, na základe čoho dôjde k ich vydraženiu v dobrovoľnej dražbe v prospech tretej osoby za neprímerane nízku cenu. Potreba vydania neodkladného opatrenia je o to viac naliehavšia, že žalobcom 1/ a 2/ už bolo od žalovaného 2/ doručené oznámenie o opakovanej dražbe zo dňa 12.04.2017, v ktorom sa uvádza opakovaná dražba nehnuteľnosti, ktorá sa mala uskutočniť dňa 16.05.2017 na Notárskom úrade H. J. H. v U.. I napriek tomu, že žalovanému 2/ bola zaslaná výzva na zdržanie sa výkonu záložného práva z 10.03.2017, v ktorej bol upozornený na disproporciu v zistení všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností.

Súd prvej inštancie s poukazom na ust. § 324 ods. 1, 3, § 325 ods. 1, 2 písm. d) Civilného sporového poriadku, návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel. Uviedol, že zo strany žalobcov boli splnené podmienky pre jeho nariadenie a sledovaný účel žalobcami nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Z predložených listinných dôkazov, a to oznámenia o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 15.03.2017, z oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe zo dňa 12.04.2017 je osvedčené, že výkon záložného práva už prebieha. Žalobcovia osvedčili snahu o určenie vyššej všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti, žalovaného 2/ upozornili na disproporciu, avšak bezvýsledne. Žalovaný 2/ i napriek tomu pristúpil k realizácii opakovanej dražby pri stanovení ceny predmetu dražby v sume 147.000,- eur, pričom žalobcovia predložili znalecký posudok na ocenenie draženej nehnuteľnosti v sume 168.000,- eur, čo je o 21.000,- eur viac. Táto okolnosť odôvodňuje nevyhnutnosť dočasne neodkladným opatrením pozastaviť realizáciu dobrovoľnej dražby. O trovách konania z titulu nariadenia neodkladného opatrenia súd prvej inštancie rozhodol v zmysle ust. § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že úspešným žalobcom priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v plnom rozsahu.

2. V zákonom stanovenej lehote podal proti uzneseniu odvolanie žalovaný 1/. Namietal nesprávne skutkové zistenia, vrátane nesprávneho právneho posúdenia. Poukázal na to, že v prvom kole dražby nebol záujem kupujúcich o predmetnú nehnuteľnosť za sumu 147.000,-eur, a preto nemá žiaden význam stanovovať vyššiu sumu. Podanie návrhu na neodkladné opatrenie považoval za zneužívanie práva, lebo na jeho vydanie neexistujú žiadne dôvody, ani právne, ani logické. Žalobcovia 1/ a 2/ nepožiadali po vypracovaní znaleckého posudku súdnym znalcom Z.. U. U., R., ktorý stanovil hodnotu nehnuteľnosti vo výške 147.000,- eur o vypracovanie kontrolného posudku v zmysle ust. § 12 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách v lehote 10 dní od doručenia znaleckého posudku, ani nevzniesli námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby. Po dohode so žalovaným 2/ pristúpili k realizácii druhého kola dražby, kde bola stanovená cena najnižšieho podania v sume 110.250,- eur. Od opakovania dražby nehnuteľnosti bolo následne upustené v zmysle ust. § 19 ods. 1 písm. h) Zákona o dobrovoľných dražbách, a to dňa 11.05.2017. Bol toho názoru, že cena nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom zohľadňuje súčasný trh a vývoj cien nehnuteľnosti na Slovensku a žiadnym spôsobom nepoškodzuje žalobcov. Nariadené neodkladné opatrenie považoval za absolútne neodôvodnené, nevyvážené zásahom do práv žalovaného 1/ a žalovaného 2/. Žalobcovia 1/ a 2/ nepreukázali žiadnym spôsobom skutkové, ani právne dôvody, na základe ktorých súd neodkladné opatrenie nariadil. Voči žalobcom evidujú 2 pohľadávky vo výške 63.000,- eur a 26.400,- eur, ktoré riadne nesplácajú už dlhšiu dobu, ďalej do dražby bolo prihlásených množstvo pohľadávok iných veriteľov, a preto pristúpenie k realizácii dražby považoval za konečné riešenie. Žalobcovia úver nesplácajú, naopak svojím konaním znemožňujú výkon záložného práva. Navrhol zrušiť napadnuté uznesenie v celom rozsahu.

3. Právny zástupca žalobcov v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného 1/ uviedol, že aj keď je pravda, že cena určená každým znalcom sa môže určitým spôsobom líšiť vzhľadom na dané metódy ohodnotenia a postupy, ktoré musia byť pri odbornej starostlivosti zo strany znalca dodržané, nemôže dôjsť k situácii, že vznikne príliš veľká disproporcia medzi dvoma cenami, ako to je v danom prípade, lebo rozdiel v stanovení hodnoty nehnuteľnosti predstavuje až 21.000,- eur. Nesúhlasil s názorom žalovaného 1/, že neodkladné opatrenie je absolútne neodôvodneným a nevyváženým zásahom do práv žalovaného 1/. Poukázal na to, že zmluva o vykonaní dražby uzavretá medzi žalovanými 1/ a 2/ je neplatná pre jej rozpor so zákonom, a teda dobrovoľnú dražbu nie je možné vykonať. Žalobcovia 1/ a 2/ majú eminentný právny a faktický záujem na určení reálnej všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností, a teda na najvyššom výťažku z jej predaja.

Žalovaný 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného 1/ uviedol, že nie je kompetentný, odborne zdatný, aby sa k hodnote draženej nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom vyjadroval. Poukázal však

na to, že pri speňažovaní nehnuteľnosti prostredníctvom dobrovoľnej dražby nie je cena dosiahnutá vydražením priamo závislá od všeobecnej hodnoty predmetu dražby určenej jej znaleckým posudkom. Podľa jeho názoru, zo strany žalobcov ide iba o špekulatívne konanie, ktorého účelom je oddialenie výkonu záložného práva dlhodobu nesplácanú pohľadávku, ktorej úroky neustále rastú. Navrhol zrušiť napadnuté uznesenie.

4. Žalovaný 1/ v rámci odvolacej repliky k vyjadreniam žalobcov k odvolaniu uviedol, že predmetné vyjadrenie považuje za bezpredmetné a účelové s cieľom oddialiť výkon záložného práva a vyhnúť sa splateniu dlhu. Po preverení výšky ceny v znaleckom posudku č. 002/2017 stavebným supervízorom žalovaného 1/, žalovaný 1/ považoval ohodnotenie nehnuteľnosti za správne a stanovenú všeobecnú hodnotu v sume 147.000,- eur za primeranú, zohľadňujúcu súčasný trh a vývoj cien na Slovensku. Trval na zrušení napadnutého uznesenia.

Žalovaný 2/ v rámci odvolacej dupliky k vyjadreniu žalovaného 1/ uviedol, že súhlasí s predmetným vyjadrením žalovaného 1/ v celom rozsahu.

Právny zástupca žalobcov 1/ a 2/ v rámci odvolacej dupliky k vyjadreniu žalovaného 1/ sa písomne nevyjadril. K predloženému vyjadreniu žalovaného 2/ uviedol, že pokiaľ žalovaný 2/ poukázal na rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu Slovenskej republiky k tomu uviedol, že zo strany žalovaného 2/ ide o nesprávnu interpretáciu označeného rozhodnutia NS SR sp. zn. 3Cdo/233/2010 zo dňa 03.10.2013, na ktoré poukázal, lebo sa vychádzalo z odlišného skutkového stavu ako je v prejednávanom prípade. Ďalej poukázal na iné rozhodnutie všeobecného súdu, ktoré sa týkalo iného skutkového a právneho stavu. Navrhol potvrdiť napadnuté uznesenie.

V ďalších vyjadreniach žalovaní 1/ a 2/ sa stotožnili navzájom s predloženými vyjadreniami k veci samej.

Žalovaný 2/ v rámci odvolacej dupliky k vyjadreniu právneho zástupcu žalobcov uviedol, že v prípadoch, na ktoré poukázal vo svojom vyjadrení nie je iný skutkový stav, ale totožný so skutkovým stavom v danej veci. Podľa jeho názoru, Najvyšší súd SR vyslovil právne názory týkajúce sa ohodnotenia predmetu dražby, ktoré môže súd prijať za svoje alebo z nich vo svojich úvahách vychádzať. Trval na zrušení napadnutého uznesenia.

Podanie žalovaného 2/ bolo doručené právnomu zástupcovi žalobcov 1/ a 2/ a žalovanému 1/ v záujme zachovania práva na spravodlivý súdny proces v zmysle ust. § 374 ods. 3 Civilného sporového poriadku.

5. Krajský súd v Prešove (ďalej len odvolací súd) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku účinného do 01.07.2016 v znení neskorších predpisov, ďalej len CSP) vzhľadom na včas podané odvolanie osobou oprávnenou (§ 359 v spojení s § 362 ods. 1 CSP) preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného 1/ nie je dôvodné.

Oboznámením sa s obsahom spisu, odôvodnením napadnutého rozhodnutia súdom prvej inštancie, odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav veci nevyhnutný pre posúdenie dôvodnosti podaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj správne právne vec posúdil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením uvedeným súdom prvej inštancie.

6. K odvolaniu žalovaného 1/ uvádza, že namietané nesprávne skutkové zistenia, vrátane nesprávneho právneho posúdenia nebolo dôvodné. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia 1/, 2/ preukázali nevyhnutnosť dočasnej úpravy pomerov vzťahov medzi stranami sporu z dôvodu, že žalovaný 1/ pristúpil k výkonu záložného práva prostredníctvom žalovaného 2/, a to formou dobrovoľnej dražby. Tieto skutočnosti vyplývajú z obsahu spisu, predložených listinných dôkazov (č.l. 6 až 10 spisu). Vzhľadom na disproporciu výšky všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dražby znaleckými posudkami vo výške 21.000,- eur, odvolací súd je toho názoru, že žalobcovia 1/ a 2/ osvedčili nevyhnutnosť nariadenia neodkladného opatrenia v zmysle ust. § 325 ods. 1 CSP. Dokazovanie v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu osvedčovania. To znamená, že súd na základe dostupných dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie relevantné

skutočnosti nevyhnutné pre posúdenie dôvodnosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Procesu osvedčovania podliehajú všetky zákonné podmienky na jeho nariadenie s osobitným dôrazom na potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie.

7. Súd prvej inštancie správne zhodnotil, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z objektívneho hľadiska je presvedčivý a tým žalobcovia 1/, 2/ reálne osvedčili nevyhnutnosť dočasnej úpravy pomerov. Konštantná judikatúra súdov zakotvuje, že subjekt domáhajúci sa vydania neodkladného opatrenia musí osvedčiť dôvody na jeho vydanie. Medzi osvedčením a dokázaním nejakej skutočnosti je rozdiel, ktorý odlišuje mieru zisťovania skutkového stavu pri vydávaní uznesenia o neodkladnom opatrení. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Výsledkom takéhoto postupu je, že osvedčované skutočnosti sa súdu so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia ako nanajvýš vysoko pravdepodobné (rozhodnutie NS SR sp. zn. 6MCdo/5/2012). Z týchto dôvodov odvolací súd nepovažoval uplatnené námietky týkajúce sa nesprávnych skutkových zistení, vrátane nesprávneho právneho posúdenia za dôvodné. Nariadené predbežné opatrenie bolo nariadené správne v zmysle ust. § 325 ods. 1, ods. 1 písm. d) CSP s tým, že súd prvej inštancie zohľadnil aj skutočnosť, že sledovaný účel žalobcami nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 CSP).

Z týchto dôvodov odvolací súd potvrdil napadnuté uznesenie ako vecne správne v súlade s ust. § 387 ods. 1, 2 CSP.

8. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v zmysle § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP a zásadou úspechu žalobcov 1/ a 2/ v odvolacom konaní, ktorým priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania z titulu konania o nariadení neodkladného opatrenia v plnom rozsahu voči žalovaným 1/ a 2/ (§ 255 ods.1 CSP). O výške priznanej náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením v zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP.

Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený

osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.