

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 21C/19/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8719202437
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alexandra Mochnacká
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2019:8719202437.1

Uznesenie

Okresný súd Poprad v právnej veci žalobcov: 1./ R. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom N. XXX/XX, XXX XX T. B. a 2./ D. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom N. XXX/XX, XXX XX T. B., obaja právne zastúpení: Mgr. Peter Piatnik, advokát, so sídlom Nám. Sv. Egídia 29/69, 058 01 Poprad, IČO: 42 090 903 proti žalovaným: 1./ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 a 2./ Dom Dražieb s.r.o., so sídlom Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 45 711 933, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd prikazuje žalovanému v 1./ a 2./ rade zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX vedenom pre obec a k. ú. T. B. na Okresnom úrade Y., odbor katastrálny a to: rozostavaný dom bez súp. č. postavený na pozemku C-KN parc. XXXX/XX, vrátane pozemkov C-KN parc. č. XXXX/XX o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoria a C-KN parc. č. XXXX/XX o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoria a to všetko až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Poprad sp. zn. 21C/19/2019.

II. P r i z n á v a žalobcom v 1./ a 2./ rade náhradu trov konania v plnom rozsahu voči žalovaným v 1./ a 2./ rade.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1./ a 2./ rade žalobou zo dňa 9.5.2019, doručenou tunajšiemu súdu toho istého dňa, žiadali, aby súd určil, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti na LV č. XXXX vedenom pre obec a k. ú. T. B. na Okresnom úrade Y., odbor katastrálny, je vo výške 190.000,- Eur. Súčasne sa žalobcovia domáhali, aby súd vydaním neodkladného opatrenia uložil žalovaným zdržať sa výkonu záložného práva k vyššie uvedenej nehnuteľnosti až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

2. Zo žaloby a z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyplýva, že žalobcovia v 1./ a 2./ rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi vyššie uvedených nehnuteľností. K týmto nehnuteľnostiam bolo zriadené záložné právo v prospech žalovaného v 1./ rade. Žalovaný v 1./ rade ako záložný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ktorej vykonaním poveril žalovaného v 2./ rade. Dňa 11.9.2018 za účasti žalobcov v 1./ a 2./ rade vypracoval znalec Ing. D. R. znalecký posudok č. 42/2018 zo dňa 27.9.2018, v ktorom stanovil všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti vo výške 174.000,- eur. Žalobcovia v 1./ a 2./ rade mali za to, že týmto znaleckým posudkom určená hodnota nehnuteľnosti je značne podhodnotená a nezodpovedá reálnemu stavu oceňovaných nehnuteľností. Zo znaleckého posudku znalca Ing. arch. R. L. č. 14/2019 zo dňa 4.3.2019 vyplýva, že znalec stanovil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 190.000,- eur, a to aj po zohľadnení mimoriadnych rizík spočívajúcich v existujúcich ťarchách. Rozdiel medzi znaleckými posudkami pri stanovení všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností predstavuje 16.000,- eur. Preto z dôvodu značnej disproporcie medzi všeobecnou hodnotou nehnuteľností určenou oboma znaleckými posudkami, žalobcovia dňa 9.5.2019 podali žalobu vo veci samej o určenie hodnoty veci a zároveň aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia.

3. Návrh na vydanie neodkladného opatrenia žalobcovia zdôvodnili existenciou dôvodnej obavy, že žalovaný v 1./ rade zrealizuje prostredníctvom žalovaného v 2./ rade výkon záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam, na základe čoho dôjde k ich vydraženiu v dobrovoľnej dražbe v prospech tretej osoby za neprimerane nízku cenu. Táto ich obava vyplýva z toho, že v súčasnosti už prebieha výkon záložného práva podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov, ktorý na základe návrhu na vykonanie dražby žalovaného v 1./ rade realizuje žalovaný v 2./ rade. Reálne hrozí, že dôjde k vydraženiu predmetných nehnuteľností v dobrovoľnej dražbe v prospech tretej osoby, ktorá s nimi bude ďalej môcť nakladať ako vlastník. Žalobcovia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zároveň uviedli, že potreba vydania neodkladného opatrenia je o to viac naliehavšia, že žalobcom v 1./ a v 2./ rade už bolo od žalovaného v 2./ rade doručené Oznamenie o opakovanej dražbe zo dňa 9.4.2019, v ktorom sa uvádza, že opakovaná dražba predmetných nehnuteľností sa uskutoční dňa 14.5.2019 v Hoteli T., business salónik, Q. XXX/XX, XXX XX Y. - T. T.. Žalobcovia k návrhu na vydanie neodkladného opatrenia predložili na osvedčenie svojich tvrdení listinné dôkazy.

4. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

5. Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

6. Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

7. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, niečo vykonať, niečo sa zdržať alebo niečo znášať.

8. Na základe podaného návrhu súd dospel k záveru, že návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný, zo strany žalobcov sú splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia. Sledovaný účel žalobcami nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Z priložených listinných dôkazov a to Oznamenia o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 27.2.2019, je osvedčené, že výkon záložného práva v súčasnosti už prebieha. Žalovaný v 1./ rade je oprávneným zo záložného práva a žalovaný v 2./ rade realizuje dobrovoľnú dražbu.

9. V každom prípade žalobcovia majú právo na zabezpečenie čo najvyššieho výťažku z dražby a preto majú eminentný právny i faktický záujem na určení reálnej všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti. Určenie tzv. najnižšieho podania v dražbe a reálny výťažok z dražby je priamo od ocenenia nehnuteľností závislé.

10. Žalobcovia osvedčili svoju snahu o určenie vyššej všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti. Žalovaný v 2./ rade pristúpil k realizácii opakovanej dražby pri stanovení ceny predmetu dražby na sumu 174.000.- eur, keď žalobcovia predložili znalecký posudok na ocenenie draženej nehnuteľnosti na 190.000.- eur, čo je o 16.000.- eur viac. Táto okolnosť odôvodňuje týmto neodkladným opatrením dočasne pozastaviť realizáciu dobrovoľnej dražby. Bolo osvedčené, že pokiaľ by bez neodkladného opatrenia a meritórneho rozhodnutia vo veci sa v procese dobrovoľnej dražby pokračovalo, hrozí tu nenapraviteľná ujma v neprospech žalobcov.

11. Je plne dôvodné, aby sa všeobecná hodnota týchto nehnuteľností určila v konaní vo veci samej, pretože len takýmto spôsobom bude možné ju hodnoverne stanoviť a vytvoriť takto reálny podklad pre vykonanie dobrovoľnej dražby, ktoré prebehne v súlade so zákonom a umožní reálnu výťažnosť z predaja predmetných nehnuteľností.

12. O trovách konania o nariadenie neodkladného opatrenia bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 CSP a bola priznaná úspešným žalobcom náhrada trov konania o vydanie neodkladného opatrenia voči žalovaným v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia uznesenia na tunajšom súde.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.