

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 27C/82/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2121207656
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslava Maláriková
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2021:2121207656.1

Uznesenie

Okresný súd Trnava, v právnej veci žalobcu: M. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom T.S. XX, S., zastúpený: Advokátska kancelária Prachová & Partners, s.r.o., Pribinova 20, Bratislava, proti žalovanému: JUST Credit j.s.a., IČO: 52 055 809, so sídlom Konventná 5, Bratislava, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd nariaďuje toto neodkladné opatrenie:

I. Žalovanému sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, zapísanou v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom S., katastrálny odbor, Okres S., Obec S., katastrálne územie S. a to stavba - rodinný dom bez súpisného čísla, postavený na parcele č. XXXX, pozemok - parcelné číslo XXXX o výmere 96 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok - parcelné číslo XXXX o výmere 103 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok - parcelné číslo XXXX o výmere 649 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemok - parcelné číslo XXXX o výmere 420 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a to jej predajom, dražbou alebo iným výkonom záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXXXX/HÚ/XX/XXX, vklad M. XXXX/XXXX zo dňa 19.08.2004, zriadené na rozostavaný rod. dom na p. č. XXXX a na pozemky p. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX; - v. z. XXXX/XX, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

II. Súd žalobcovi ukladá povinnosť v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia podať voči žalovanému žalobu vo veci samej o určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

III. Súd žalobcovi priznáva nárok voči žalovanému na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom doručeným súdu dňa 14.12.2021 domáha vydania neodkladného opatrenia, ktorým by súd rozhodol, že sa žalovanému zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, zapísanou v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom S., katastrálny odbor, Okres S., Obec S., katastrálne územie S. a to stavba - rodinný dom bez súpisného čísla, postavený na parcele č. XXXX, pozemok - parcelné číslo XXXX o výmere 96 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok - parcelné číslo XXXX o výmere 103 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemok - parcelné číslo XXXX o výmere 649 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemok - parcelné číslo XXXX o výmere 420 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a to jej predajom, dražbou alebo iným výkonom záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXXXX/HÚ/XX/XXX, vklad M. XXXX/XXXX zo dňa 19.08.2004, zriadené na rozostavaný rod. dom na p. č. XXXX a na pozemky p. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX; - v. z. XXXX/XX, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

2. Podaný návrh odôvodnil tým, že spolu s manželkou sú výlučnými vlastníkami vyššie špecifikovaných nehnuteľností, pričom na LV č. XXXX je vyznačené záložné právo v prospech JUST Credit j.s.a., Bratislava - Staré Mesto, (IČO: 52 055 809) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXXXXXX/HÚ/XX/XXX, vklad M. XXXX/XXXX zo dňa 19.08.2004, zriadené na rozostavaný rod. dom na p. č. XXXX a na pozemky p. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX; -v.z.XXXX/XX; D. XXX/XXXX, Zmluva o odplatnom postúpení pohľadávky č. XXXXXXXX_XXXX_ZOPP_XXXX_CWR B. zo dňa 23.03.2021 - č. z. XXXX/XX; Záložné právo v prospech JUST Credit j.s.a., Bratislava, (IČO: 52 055 809) podľa Záložnej zmluvy vklad č. M. XXX/XX zo dňa 13.03.2014 na pozemky parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX, XXXX, XXXX, rodinný dom súp. č. XXX na parc. č. XXXX/X, rodinný dom súp. č. XXX na parc. č. XXXX - č. z. XXX/XX; D. XXXX/XXXX, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 26.05.2021 - č. z. XXXX/XX (pôvodne pohľadávka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.). Záložný veriteľ teda žalovaný pristúpil k výkonu záložného práva predmetu dražby, tak ako to vyplýva z príslušného listu vlastníctva - W. XXX/XXXX, Platíť sa oplatí s.r.o., Bratislava, Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. M. XXXX/XXXX formou dobrovoľnej dražby na pozemky parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, rozostavaný rodinný dom na parc. č. XXXX z poverenia UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Praha, IČ: 649 48 242 - č.z. XXXX/XX. Navrhovateľom dražby je žalovaný a dražobníkom je spoločnosť Platíť sa oplatí s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 45 684 618. Žalobca ďalej uviedol, že na základe objednávky dražobníka bol vypracovaný znalecký posudok č. XXX/XXXX znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, J.. P. X., so sídlom N. C. XX, XXX XX C.. Na základe znaleckého posudku bola všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená na sumu vo výške 407 059,53 EUR, po zaokrúhlení na sumu vo výške 407 000 EUR. Voči predmetnému znaleckému posudku podali námietky a následne bol vyhotovený aj znalecký posudok Ing. Dáší Sedláčkovej, so sídlom B. X, S., na základe ktorého bola všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená na sumu vo výške 382 880,70 EUR, po zaokrúhlení na sumu vo výške 383 000 EUR. Žalobca uviedol, že si dali vyhotoviť znalecký posudok č. XXX/XXXX od znalca J.. T. X., so sídlom S. XX, R., pričom na základe znaleckého posudku bola všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená na sumu vo výške 581 241,52 EUR, po zaokrúhlení na sumu vo výške 581 000 EUR. Žalobca považuje znalecké posudky znalcov J.. P. X. P. J.. F. B. v predmetných znaleckých posudkoch, resp. odôvodnenie tak nízkej všeobecnej hodnoty predmetu dražby za účelovo podhodnotené, nakoľko obdobné nehnuteľnosti (v porovnaní s predmetom dražby) sa v rovnakej lokalite ponúkajú na predaj za sumy vo výške od 500 000 EUR až do sumy vo výške 600 000 EUR. Vzhľadom na uvedené skutočnosti nie je zrejmé, z akého dôvodu bola všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená na sumu vo výške 383.000 EUR, pričom znalci stanovenie nízkej všeobecnej hodnoty predmetu dražby neozrejmil dostatočným spôsobom. Uviedol, že na základe uvedeného podali trestné oznámenie na znalkyňu F. B. a dražobníka a doručil dražobníkovi vyjadrenie k plánovanej dražbe. Z oznámenia o dobrovoľnej dražbe však vyplýva, že navrhovateľ dražby určil termín dražby na deň 21.12.2021 o 11:45 hod., pričom miestom konania dražby je S. P. R., K. B. A., W..Y.. S. XXXX/XA, R.. Žalobca uviedol, že má za to, že žalovanému v prípade nariadenia neodkladného opatrenia - zákazu nakladať s nehnuteľnosťou nevznikne vážna ujma na jeho právach, len dôjde k čiastočnému obmedzeniu jeho práva, kým v prípade nenariadenia neodkladného opatrenia a prípadnému prevodu nehnuteľnosti na základe výkonu záložného práva, by došlo k vážnej ujme na práve žalobcu. Naliehavosť svojho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodňuje tým, že na príslušnom liste vlastníctva bola zapísaná poznámka oznamujúca začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby a zároveň dražba je určená na termín 21.12.2021, preto je nesporné, že žalovaný chce realizovať výkon záložného práva a tým môže dôjsť k ujme na právach žalobcu, pokiaľ by dražbou došlo k predaju nehnuteľnosti.

3. K návrhu žalobca pripojil výpis z LV č. XXXX pre kat. úz. S., oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. P. XX/XXXX zo dňa 19.11.2021, potvrdenie o podaní trestného oznámenia zo dňa 13.12.2021, informácie o dražbe, námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a žiadosť o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom zo dňa 01.12.2020, vyjadrenie k plánovanej dražbe zo dňa 30.11.2021, znalecký posudok č. X/XXXX znalkyne J.. F. B., znalecký posudok č. XXX/XXXX znalca J.. T. X. a znalecký posudok č. XXX/XXXX znalca J.. P. X..

4. Z výpisu LV č. XXXX pre kat. úz. S. vyplýva, že je v ňom zapísaná poznámka W. X/XXXX, JUST Credit j.s.a., Bratislava, (IČO: 52 055 809), Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. M. XXX/XX zo dňa 04.01.2021 formou dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. na pozemky parc.č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX, XXXX, XXXX, rodinný dom súp.č. XXX na parc.č. XXXX/X, rodinný dom súp.č. XXX na parc.č. XXXX - č.z. XXX/XX; D. XXXX/XXXX - č.z. XXXX/XX a poznámka W. XXX/XXXX, Dražby a

reality PAMAŠA, s.r.o., Levice, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. P. XX/XXXX zo dňa 19.11.2021 na rozostavaný rod. dom na p.č.XXXX a na pozemky p.č.XXXX,XXXX,XXXX,XXXX, navrhovateľ dražby: JUST Credit j.s.a., Bratislava - Staré Mesto, (IČO: 52 055 809) - č.z. XXXX/XX.

5. Z oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. P. XX/XXXX zo dňa 19.11.2021 vyplýva, že dňa 21.12.2021 sa bude konať prvá dražba na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, ktorej navrhovateľom je žalovaný a dražobníkom je spoločnosť Dražby a reality PAMAŠA s.r.o. Z oznámenia ďalej plynie, že všeobecná hodnota je 383.000,- € podľa ZP č. 5/2021 zo dňa 30.06.2021.

6. Zo znaleckého posudku č. X/XXXX vypracovaného znalkyňou J.. F. B., vyplýva všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená na 383.000,- €. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX od znalca J.. T. X. vyplýva všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená na 581.000,- € a zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX znalcom J.. P. X.R. vyplýva všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená na 407.000,- €.

7. Zároveň bolo zo súdneho manažmentu zistené, že žalobca sa spolu so svojou manželkou v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 12C/29/2021 domáha určenia neexistencie záložného práva k totožným nehnuteľnostiam a voči rovnakému žalovanému (ako je v tomto návrhu na nariadenia neodkladného opatrenia) a ktoré konanie nie je dosiaľ právoplatne skončené. Vo veci bol zároveň podaný aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, aby sa žalovanému zakázalo dočasne zdržať sa akýchkoľvek úkonov smerujúcich k výkonu záložného práva zriadeného v prospech žalovaného na nehnuteľnostiach evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom S., katastrálny odbor, pre okres S., obec S., katastrálne územie S., ako: stavby - rodinný dom so súpisným číslom XXX, druh stavby - dom, postavený na parc. č. XXXX/X, stavby - rodinný dom so súpisným číslom XXX, druh stavby - rodinný dom, postavený na parc. č. XXXX, pozemok parcely registra „E.“, parc. č. XXXX/X, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 16 m², pozemok parcely registra „E.“, parc. č. XXXX/X, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 224 m², pozemok parcely registra „E.“, parc. č. XXXX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 79 m², pozemok parcely registra „E.“, parc. č. XXXX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 64 m², pozemok parcely registra „E.“, parc. č. XXXX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 113 m². Uznesením zo dňa 25.8.2021 č.k. 12C/29/2021-98 bol tento návrh zamietnutý a rozhodnutie bolo potvrdené Krajským súdom v Trnave rozhodnutím zo dňa 24.11.2021 č.k. 10Co/101/2021 - 147.

8. 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.

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

Podľa § 325 ods. 2 písm. c), d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby

c) nenakladala s určitými vecami alebo právami,

d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 326 ods. 1 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.

Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

Podľa § 328 ods. 2 druhá veta CSP, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326.

Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

Podľa § 330 ods. 1 CSP, súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

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.

9. Neodkladné opatrenie je vo svojej podstate prostriedkom naliehavej procesnej ochrany a je určené na riešenie takých situácií, kde je potrebný rýchly zásah súdu, rýchla úprava pomerov strán sporu. Predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia je, aby sa aspoň osvedčila potreba neodkladnej úpravy, o ktorej nemôžu byť vážne pochybnosti, pričom táto úprava sa musí javiť ako naliehavá. Skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana i nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy musia byť aspoň osvedčené, nemusia byť zatiaľ dokázané. Osvedčenie na rozdiel od dokázania znamená, že súd pomocou doložených dôkazných prostriedkov zisťuje len najvýznamnejšie skutočnosti, teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti potrebné pre rozhodnutie. Je však nutné, aby boli splnené základné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to buď potreba dočasnej úpravy pomerov strán sporu alebo existencia reálnej obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že neodkladným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán, a že ujma povinného nesmie byť neprímeraná výhode, ktorú nariadením predbežného opatrenia získa druhá strana.

10. Neodkladné opatrenie je vo všeobecnosti poskytnutie predbežnej ochrany práv strane sporu za podmienky osvedčenia potreby dočasnej úpravy pomerov už pred rozhodnutím vo veci samej. Záverom ustálenej rozhodovacej praxe súdov (judikatúry) vo veciach neodkladných opatrení, od ktorého ani v tejto konkrétnej veci nebol dôvod ustupovať, je potom i to, že takáto (z povahy veci len dočasná) úprava pomerov zásadne prichádza do úvahy len v tých prípadoch, v ktorých sa má napraviť stav akútneho či akútne hroziacich zásahov do práv či oprávnených záujmov strany sporu domáhajúcej sa ochrany neodkladným opatrením, teda iba vtedy, ak by vyčkávanie na rozhodnutie vo veci samej (rozsudkom poriadne vykonanom dokazovaní) mohlo spôsobiť také zmeny vo vzťahu k predmetu konania či inú ujmu na právach navrhovateľa neodkladného opatrenia, pri ktorých by samotné vedenie sporu mohlo už stratiť zmysel alebo je tu iná závažná príčina, pre ktorú sa javí nevyhnutným pomery určitým spôsobom stabilizovať už pred konečným rozhodnutím.

11. Súd preskúmal osvedčenosť potreby poskytnúť predbežnú ochranu právnym vzťahom medzi stranami sporu tohto konania a naliehavosť vydania neodkladného opatrenia. Odôvodnenosť potreby uložiť žalovanému zákaz nakladať s nehnuteľnosťou a to jej predajom, dražbou alebo iným výkonom záložného práva, má súd za dostatočne osvedčenú, a preto návrhu žalobcu na vydanie neodkladného opatrenia v takom znení, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, vyhovel, považujúc ho za dôvodný.

12. Na základe vyššie uvedeného sa súd vecne stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj názorom o osvedčení práva majúceho sa chrániť za pomoci neodkladného opatrenia, keďže žalovaný svojim konaním smeruje k výkonu záložného práva predajom nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu na dobrovoľnej dražbe.

13. Vo veci predmetnej dražby boli vyhotovené 3 rôzne znalecké posudky na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom dražby, pričom znalecký posudok, ktorý bol vypracovaný na podnet zadávateľa - dražobníka určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností vo výške 383.000,- €, avšak znalecký posudok vypracovaný na podnet žalobcu určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností vo výške 581.000,- €. Žalobca teda sporuje určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, pričom či bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom dražby správne, bude predmetom dokazovania v konaní vo veci samej. Na účely nariadenia neodkladného opatrenia tak možno uzavrieť, že žalobca v súčasnosti svoj nárok osvedčil, nakoľko v prípade, ak prebehne dražba, dôjde k ujme na právach žalobcu. Zároveň má súd za to, že nariadené neodkladné opatrenie spĺňa aj požiadavku proporcionality a nedôjde k neprímeranú zásahu do práv žalovaného, keď nebude môcť dočasne vykonať dražbu resp. iný spôsob výkonu záložného práva, pretože jeho pohľadávka zostane stále zabezpečená zriadeným záložným právom na dotknutých nehnuteľnostiach.

14. S poukazom na ust. § 336 ods. 1 CSP, súd vo výroku II. rozhodnutia, uložil žalobcovi povinnosť podať žalobu vo veci samej. Týmto spôsobom zabezpečil Civilným sporovým poriadkom predpokladanú dočasnosť nariadeného neodkladného opatrenia, nakoľko v prípade, ak táto žaloba nebude podaná, nastúpia dôsledky v zmysle § 336 ods. 3 Civilného sporového poriadku a súd uznesenie o neodkladnom opatrení zruší. Súčasne pre prípad, že žaloba vo veci samej podaná bude, súd v zmysle ustanovenia

§ 330 ods. 1 Civilného sporového poriadku obmedzil trvanie nariadeného neodkladného opatrenia do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

15. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

16. O náhrade trov konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 1 CSP, nakoľko ide o nariadenie neodkladného opatrenia pred začatím konania a v celom rozsahu úspešnému žalobcovi, keďže jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bolo vyhovené, priznal plnú náhradu trov konania proti neúspešnému žalovanému. O výške náhrady trov konania v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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) (§ 363 CSP).