

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 15C/49/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1321203032
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Adam Hradský
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2021:1321203032.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III, v spore žalobkyne: P. P., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom W. XXXX/XX, B. G., proti žalovanému v 1. rade: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 351 026, so sídlom Grösslingova 77, Bratislava, žalovanému v 2. rade: DRAŽOBNÍK, s.r.o., IČO: 36 764 281, so sídlom Hviezdoslavova 6, Košice, žalovanému v 3. rade: H. Č., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom J. XXXX/XX, B. G. a žalovanej v 4. rade: J. Č., nar. XX.XX.XXXX, s pobytom J. XXXX/XX, B. G., obaja zastúpení Advokátska kancelária Marko, s. r. o., IČO: 36 860 646, so sídlom Gróbska 19, Bernolákovo, o určenie neplatnosti dražby a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

- I. Súd návrh žalovaných v 3. a 4. rade na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 17.08.2021 zamietá.
- II. Súd nepriznáva žalobkyni nárok na náhradu trov konania o návrhu žalovaných v 3. a 4. rade na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 17.08.2021.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 15.06.2021 sa žalobkyňa domáhala, aby súd určil neplatnosť verejnej dražby nehnuteľností, a to parcela registra „C“ č. XXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 555 m², parcela registra „C“ č. XXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 86 m², stavba - rodinný dom so súpisným číslom XXXX, postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/XXX, evidovaných na LV č. XXXX, katastrálne územie B. G., Z. B. G. (ďalej už len „nehnuteľnosti“), o ktorej bola spísaná notárska zápisnica č. N 97/2021, Nz 6400/2021, NCRIs 6527/2021.

2. Žalobkyňa v rámci skutkových tvrdení odôvodňujúcich svoj žalobný návrh podľa § 150 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“) uviedla, že bola vlastníčkou vyššie uvedených nehnuteľností, pričom v mesiaci apríl 2021 sa dozvedela, že prostredníctvom žalovaného v 2. rade prebehla dňa 16.03.2021 ich dobrovoľná dražba, čo žalobkyňu šokovalo, pretože opakovane spochybňovala proces prípravy tejto verejnej dražby. Za tým účelom spochybňovala ohodnotenie predmetu dražby znalcom, ktoré podľa žalobkyne prebehlo bez samotnej ohliadky aktuálneho stavu nehnuteľností, keďže znalec nebol priamo prítomný na nehnuteľnosti pri jej ohodnocovaní. Žalobkyňa uviedla, že v čase keď mal prísť znalec (12.11.2020 o 11:00 hod.), bola doma ale nikto v dohodnutom čase neprišiel, pričom neskôr jej bol doručený posudok s fotkami domu a jeho okolia. Žalobkyňa tvrdila, že na ohodnotenie nehnuteľností použili informácie zo znaleckého posudku, ktorý bol vyhotovený z doby, kedy žalobkyňa predmetný byt kupovala, čo bolo cca pred 4 rokmi. Žalobkyňa mala za to, že cena predmetu dražby bola podhodnotená.

3. Žalovaní v 3. a 4. rade v rámci svojej procesnej obrany uviedli, že žalobkyňa svoje skutkové tvrdenia nepreukázala žiadnym dôkazným prostriedkom, pričom namietanú skutočnosť nepovažovali za porušenie povinností akéhokoľvek subjektu konajúceho v rámci predmetnej dražby. Žalovaní v 3. a 4. rade uviedli, že v predmetných nehnuteľnostiach býva žalobkyňa so svojou matkou a troma maloletými deťmi, pričom ich užíva bez právneho titulu a bez akejkolvek finančnej náhrady voči žalovaným v 3. a 4.

rade. Z toho dôvodu sa žalovaní za prítomnosti právneho zástupcu a príslušníkov PZ dožadovali vstupu do predmetných nehnuteľností, čo však žalobkyňa odmietla.

4. Žalovaný v 2. rade v rámci svojej procesnej obrany uviedol, že žalobkyňa neuviedla žiadne tvrdenia o tom, ako je dotknutá vykonanou dražbou na svojich právach, pričom zdôraznil, že žalobkyňa nepredložila žiaden dôkaz, ktorým by preukázala, že dražba nebola vykonaná v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách. Poukázal na to, že medzi porušením zákona a vznikom ujmy na právach žalobkyne nie je príčinná súvislosť. Žalovaný v 2. rade tvrdil, že znalecký posudok mal všetky zákonné predpoklady, na základe čoho mohol byť použitý ako podklad dražby. Tvrdil, že žalobkyne zaslali výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti pre vykonanie ohliadky znalcom tri týždne vopred, pričom žalobkyňa uvedené nehnuteľnosti nesprístupnila. V samotnej výzve bolo uvedené, že znalec príde dňa 12.11.2020 o 15:00 hod., čo bolo v rozpore s tvrdením žalobkyne. V uvedenom čase sa znalec k nehnuteľnosti aj dostavil, avšak tá mu nebola sprístupnená a preto znalec vyhotovil znalecký posudok z dostupných údajov - t.j. zo znaleckého posudku vypracovaného pri poskytovaní úveru. Následne bol znalecký posudok zaslaný žalobkyne, a to 30 dní pred konaním dražby, pričom žalobkyňa nežiadala vypracovanie kontrolného znaleckého posudku podľa § 12 ods. 5 a 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaný v 2. rade poukázal aj na rozhodnutie NS SR (3Cdo 233/2010), podľa ktorého určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby.

5. Žalovaný v 1. rade v rámci svojej procesnej obrany uviedol, že dňa 10.04.2017 uzatvoril so žalobkyňou zmluvu o úvere na bývanie, v zmysle ktorej jej poskytol úver v sume 167 000,- eur. Uvedená pohľadávka bola zabezpečená záložným právom zriadeným na predmetných nehnuteľnostiach na základe záložnej zmluvy k zmluve o úvere. Keďže žalobkyňa úver nesplácala riadne a včas, dňa 27.09.2018 ju žalovaný v 1. rade vyzval na okamžité splatenie zostatku úveru v sume 169 399,93 eura. Následne došlo k uzatvoreniu splátkového kalendára, avšak ani ten žalobkyňa nedodržala, na základe čoho žalovaný v 1. rade pristúpil k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou. Tá bola vykonaná a príklep udelený dňa 16.03.2021, pričom nehnuteľnosť sa vydražila za sumu 232 000,- eur. K tvrdeniu žalobkyne, že nehnuteľnosť bola ohodnotená bez ohliadky znalcom žalovaný v 1. rade uviedol, že znalcovi neboli predmetné nehnuteľnosti sprístupnené, aj napriek tomu, že žalobkyne bola doručené oznámenie o dátume a čase konania tejto ohliadky. Podľa žalovaného v 1. rade sú tvrdenia žalobkyne o podhodnotení nehnuteľnosti nepreukázané.

6. Žalovaní v 3. a 4. rade sa vzájomnou žalobou zo dňa 17.08.2021 domáhali, aby súd uložil žalobkyne povinnosť zaplatiť žalovaným v 3. a 4. rade za každý mesiac od marca 2021 do právoplatnosti rozsudku sumu 900,- eur a zároveň žiadali, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uloží žalobkyne povinnosť (1) zložiť do úschovy súdu sumu 2 700,- eur za mesiace marce až august 2021; (2) vždy k 5. dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca zložiť do úschovy súdu sumu 450,- eur za daný kalendárny mesiac do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bude toto súdne konanie skončené; (3) zabezpečiť, aby žiadna tretia strana neužívala predmetné nehnuteľnosti.

7. Žalovaní v 3. a 4. rade navrhované neodkladné opatrenia odôvodnili tým, že žalobkyňa ako domnelá užíva predmetné nehnuteľnosti, pričom nemá príjem, ktorým by bola schopná financovať svoje náklady na bývanie. Zároveň uviedli, že žalobkyňa nemá ani žiadnu ďalšiu nehnuteľnosť a ani iné majetky, pri ktorých by vedeli realizovať zabezpečovacie opatrenia. Na základe uvedeného mali žalovaní v 3. a 4. rade za to, že výkon rozhodnutia, ktorým bude žalobkyňa zaviazaná vydať bezdôvodné obohatenie bude zjavne ohrozené. Zdôraznili, že v prípade, ak žalobkyňa nebude v konaní úspešná, došlo k užívaním predmetných nehnuteľností zo strany žalobkyne k bezdôvodnému obohateniu, ktorým sa zmenšil majetok žalovaných v 3. a 4. rade o hodnotu nájomného predmetných nehnuteľností. Žalovaní mali teda za to, že výkon rozhodnutia o vydanie bezdôvodného obohatenia bude ohrozený, pričom žalobkyňa za užívanie nehnuteľností nič neplatí, a preto je daná potreba dočasne upraviť pomery medzi nimi. Žalovaní si uplatnili bezdôvodné obohatenie len vo výške 50 % z ceny prenájmu obdobných nehnuteľností. Zároveň zdôraznili, že žalobkyňa má v nehnuteľnostiach obydlia a majú dôvodnú obavu, že umožní akejkolvek tretej osobe vytvoriť si týchto nehnuteľnostiach svoje obydlie.

8. Žalovaní v 3. a 4. rade na osvedčenie tvrdených skutočností uvedených v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia k návrhu pripojili inzeráty prenájmov rodinných domov v lokalite Slovenský a Chorvátsky Grob, na základe ktorých spolu listinným dôkazmi pripojenými k vyjadreniam žalovaných,

samotných vyjadrení žalovaných a pripojeného spisu tunajšieho súdu 64C 4/2021 súd zistil rozhodný stav pre právne posúdenie dôvodnosti navrhovaného neodkladného opatrenia.

9. Žalobkyňa ako dlžník a žalovaný v 1. rade ako veriteľ uzatvorili dňa 10.04.2017 zmluvu o úvere, na základe ktorej žalovaný v 1. rade poskytol žalobkyni úver v sume 167 000,- eur, pričom pohľadávka žalovaného v 1. rade z tejto zmluvy o úvere bola zabezpečená záložným právom k predmetným nehnuteľnostiam. Žalobkyňa riadne a včas úver nesplácala, na základe čoho žalovaný v 1. rade tento úver zosplatnil a vyzval žalobkyňu na úhradu sumy 169 399,93 eura. Následne sa dohodli na splatení predmetnej sumy v splátkach, avšak keďže ani tie žalobkyňa neplnila riadne a včas, žalovaný v 1. rade pristúpil k výkonu záložného práva. Na základe toho žalovaný v 2. rade ako dražobník dňa 09.02.2021 vyhlásil konanie o dražbe oznámením o dražbe zn. 065/2020, ktoré bolo dňa 11.02.2021 uverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb. Z oznámenia o dražbe vyplývali skutočnosti o navrhovateľovi dražby (žalovaný v 1. rade), mieste konania dražby, dátume a čase konania dražby (16.03.2021 o 15:30 hod.), predmete dražby (predmetné nehnuteľnosti), opise predmetu dražby, ako aj ohodnotenie predmetu dražby, ktoré bolo stanovené na sumu 231 636,84 eura znaleckým posudkom č. 170/2020 zo dňa 23.10.2020 vypracovaným znalcom Ing. Miroslavom Vaškom. Termín ohliadky predmetu dražby bol stanovený na 09.03.2021 o 13:15 hod. a 23.03.2021 o 10:00 hod. Zároveň vyplývalo z oznámenia poučenie o možnosti požiadať súd o určenie neplatnosti dražby, ak dotknutá osoba spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo namieta porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách.

10. Následne sa dňa 16.03.2021 o 15:30 hod. vykonala samotná dražba, ktorej priebeh bol zachytený v oznámení o výsledku dražby zn. 065/2020 (zverejnená v Notárskom centrálnom registri dražieb) a osvedčený notárskou zápisnicou N 94/2021, Nz 6400/2021 a NCR1s 6527/2021 notárky JUDr. Andrei Rozvadskej, pričom predmetné oznámenie o výsledku dražby bolo dňa 19.03.2021 zverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb. Údaje obsiahnuté v notárskej zápisnici boli totožné s údajmi obsiahnutými v oznámení o dražbe. Samotnej dražby sa zúčastnili štyri osoby, medzi ktorými bol aj žalovaný v 3. rade, ktorý urobil prvé podanie vo výške 232 000,- eur (teda vo výške minimálnej hodnoty najnižšieho podania) a keďže po výzve licitátora ďalší účastníci dražby neurobili žiadne vyššie podanie, vydražiteľom predmetných nehnuteľností sa stal žalovaný v 1. rade (nehnuteľnosti nadobudol do BSM spolu so žalovanou v 4. rade).

11. Zároveň z notárskej zápisnice vyplývalo, že počas priebehu dražby neboli vznesené žiadne námietky proti priebehu dražby, pričom táto skutočnosť vyplývala aj z oznámenia o výsledku dražby zn. 065/2020.

12. Z výpisu z LV č. XXXX vyplývalo, že bezpodielovými vlastníkami predmetných nehnuteľností sa na základe dražby a z titulu notárskej zápisnice N 97/2021, Nz 6400/2021 stali žalovaní v 3. a 4. rade. Tí následne dňa 12.04.2021 písomne oznámili žalobkyni, že sa stali vlastníkami predmetných nehnuteľností, ktoré im boli dražobníkom dňa 08.04.2021 odovzdané a zároveň vyzvali žalobkyňu na vystahovanie v lehote 5 dní z dôvodu, že žalobkyňa predmetné nehnuteľnosti neoprávnene užívala, čím mala žalovaným spôsobiť finančnú škodu, a to pod následkom vymáhania si svojho práva súdnou cestou. Následne dňa 05.05.2021 spoločnosť ZSE Energia, a.s., IČO: 36 677 281 ako dodávateľ elektriny na odberné miesto W. 26, Chorvátsky Grob (t.j. do predmetných nehnuteľností) oznámila žalobkyni, že bolo spochybnené jej vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam, na čo ju zároveň vyzvala na predloženie dokladov preukazujúcich jej právo užívať predmetné nehnuteľnosti pod následkom odstúpenia od uzatvorenej zmluvy o dodávke elektriny.

13. Žalobkyňa aj napriek uvedenému býva spolu s matkou a troma maloletými deťmi v predmetných nehnuteľnostiach, a tieto užíva bez akejkoľvek finančnej náhrady voči žalovaným v 3. a 4. rade ako ich vlastníkom, pričom nájomné za 3. izbový rodinný dom v lokalite Chorvátsky Grob sa pohybuje okolo 810,- eur za mesiac (bez energií), 4. izbového domu v obdobnej lokalite od 1 000,- eur do 1 500,- eur mesačne a nájomné za 5. izbový dom v sume 2 200,- eur mesačne. Z výpisu so sociálnej poisťovne súd zistil, že žalobkyňa nie je zamestnaná a nie je poberateľom ani žiadnej dávky.

14. Súd na takto osvedčený skutkový stav aplikoval príslušné ustanovenia Civilného sporového poriadku upravujúce neodkladné opatrenia.

15. Neodkladné opatrenie je procesným prostriedkom poskytnutia reálnej a efektívnej súdnej ochrany pri bezprostrednom ohrození práva. Základným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia

je existencia potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi účastníkmi, alebo obavy, že vykonanie exekúcie súdneho rozhodnutia bude ohrozené, a to i napriek okolnosti, že sporné právo doposiaľ nebolo právoplatne priznané, avšak za predpokladu, že je aspoň osvedčená jeho danosť. So zreteľom na podstatu, účel a zmysel inštitútu neodkladného opatrenia možno zároveň dospieť k záveru, že pre rozhodnutie o nariadení neodkladného opatrenia síce nie je potrebné vykonávať dokazovanie, avšak splnenie predpokladov pre jeho nariadenie nemožno vyvodiť len zo samotných tvrdení jeho navrhovateľa, ale je potrebné tieto tvrdenia aspoň osvedčiť, a to aspoň do tej miery, že možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti. Zároveň tieto tvrdenia umožňujú súdu prijať záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť bezodkladne ochrana a tiež záver o potrebe úpravy pomerov, resp. o dôvodnosti obavy zo zmarenia exekúcie a povinný ich je súdu osvedčiť navrhovateľ neodkladného opatrenia. Zároveň súd musí uvážiť, aby dôsledkom nariadeného opatrenia nevznikla niekomu nepríjemná ujma s prihliadnutím na to, že nariadením opatrenia súdu možno iného obmedziť vo výkone jeho práv len v nevyhnutnom rozsahu a opätovne len v záujme sledovaného cieľa a účelu opatrenia tak, aby nový stav (novoupravené pomery) nezakladali ďalšie právne spory, rešpektujú vymedzené zákonné a ústavné limity.

16. V danom prípade sa žalovaní v 3. a 4. rade formou neodkladného opatrenia domáhali, aby bola žalobkyňi uložená povinnosť zložiť do úschovy sumu 2 700,- eur za užívanie nehnuteľnosti žalobkyňou bez právneho dôvodu (za obdobie marec až august 2021) a na základe tohto dôvodu aj povinnosť každý mesiac zložiť do úschovy súdu sumu 450,- eur. Uvedené žalovaní v 3. a 4. rade zdôvodnili tým, že žalobkyňa aj naďalej užíva predmetné nehnuteľnosti bez toho, aby za takéto užívanie žalovaným uhradila akúkoľvek sumu, čím sa bezdôvodne na ich úkor obohacuje a keďže sa žalovaní domnievajú, že žalobkyňa nemá žiadny príjem a ani nevlastní žiadne iné nehnuteľnosti, resp. majetok, môže byť výkon rozhodnutia o vydaní predmetného bezdôvodného obohatenia zo strany žalobkyne ohrozený.

17. Súd mal za to, že za predpokladu zamietnutia žaloby žalobkyne o určenie neplatnosti predmetnej, možno považovať právo žalovaných v 3.a 4. rade (na vydanie bezdôvodného obohatenia) za osvedčené, hoci doposiaľ nebolo súdom právoplatne priznané, avšak vzhľadom na uvedené možno hovoriť aspoň o jeho pravdepodobnosti. Na druhej strane sa však súd nemohol stotožniť s tvrdením žalovaných v 3. a 4. rade, že existuje obava z ohrozenia exekúcie (v prípade právoplatného priznania práva na vydanie bezdôvodného obohatenia), a to aj napriek tomu, že súčasné pomery žalobkyne zjavne nepostačujú na úhradu novej pohľadávky žalovaných v 3.a 4. rade. Samotné majetkové pomery žalobkyne však nemožno považovať za obavu z ohrozenia exekúcie, keďže tie sa môžu kedykoľvek zmeniť/zlepšiť. Navyše zo strany žalovaných v 3. a 4. rade nebolo tvrdené a ani osvedčené také správanie/konanie žalobkyne, ktorého následkom by boli uvedené majetkové pomery žalobkyne. Navyše nariadením požadovaného neodkladného opatrenia by žalobkyňi ako matke troch maloletých detí mohla vzniknúť nepríjemná ujma, prípadne by mohlo dôjsť k ohrozeniu jej základných rodičovských povinností k maloletým deťom, pričom vo vzťahu k uvedenému nemal súd za to, že by ochrana doposiaľ nepriznaného práva žalovaných v 3.a 4. rade na vydanie bezdôvodného obohatenia mala ustúpiť pred možným ohrozením výkonu rodičovských práva a povinnosti žalobkyňou vo vzťahu k jej maloletým deťom. Iná situácia by bola vtedy, ak by žalobkyňa disponovala určitým majetkom, ktorý by bolo možné v budúcnosti postihnúť exekúciou za účelom uspokojenia novej pohľadávky žalovaných v 3.a 4. rade, avšak svojím konaním by sa tento jej majetok zmenšoval, prípadne by existovala obava, že by k takémuto zmenšeniu majetku mohlo konaním žalobkyne dôjsť. Na základe uvedeného súd teda dospel k záveru, že len samotné nepriaznivé majetkové pomery žalobkyne nepostačujú na to, aby bola daná obava z ohrozenia exekúcie.

18. Okrem toho sa žalovaní v 3. a 4. rade formou neodkladného opatrenia domáhali aj toho, aby žalobkyňi bola uložená povinnosť zabezpečiť, aby nehnuteľnosti neužívala iná osoba. V tejto súvislosti však žalovaní neosvedčili bezodkladnú potrebu úpravy pomerov, keďže netvrdili také skutočnosti, ktoré by takúto potrebu odôvodňovali, teda netvrdili, že žalobkyňa sa dopúšťa takého konania, z ktorého možno mať dôvodný predpoklad, že by umožnila tretím osobám užívať predmetné nehnuteľnosti (napr. že by existovali realitné inzeráty s ponukou prenájmu týchto nehnuteľností žalobkyňou, prípadne len niektorých izieb), pričom za takéto správanie nemožno považovať to, že žalobkyňa ešte pred zmenou vlastníckeho práva predmetné nehnuteľnosti užívala spolu so svojou matkou a maloletými deťmi.

19. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti súd návrh žalovaných v 3. a 4. rade na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný zamietol, pretože vo vzťahu k povinnosti žalobkyne zložiť

peňažnú sumu do úschovy súdu neosvedčili obavu z ohrozenia exekúcie (keďže za tú nemožno považovať samotné nepriaznivé majetkové pomery žalobkyne) a vo vzťahu k tomu, aby žalobkyňa neprenehala nehnuteľnosti na užívanie tretím osobám neosvedčili zase potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, teda také správanie žalobkyne, ktoré by obavu z prenechanie nehnuteľností tretej osobe žalobkyňou osvedčovalo.

20. Súd o nároku na náhradu trov konania o návrhu žalovaných v 3. a 4. rade rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobkyňa ako úspešnej strane v tomto konaní, nárok na náhradu trov konania nepriznal, keďže jej žiadny trovy v súvislosti s konaním o tomto návrhu nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu súdu prvej inštancie je prípustné odvolanie. Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.