

Súd: Okresný súd Rožňava  
Spisová značka: 6C/21/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7821201021  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 04. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ing. Judita Gabonaiová Hrenčuková  
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2021:7821201021.1

## Uznesenie

Okresný súd Rožňava, v právnej veci žalobcu LUCKY CLUB, s. r. o., so sídlom Francisciho 16, 058 01 Poprad, IČO: 36 486 426, proti žalovanému: DRAŽOBNÍK, s. r. o., so sídlom Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

- I. z a m i e t a návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia
- II. n e p r i z n á v a žalobcovi právo na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca podal dňa 14.04.2021 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia.
2. Uvedol, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 102 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 219 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 76 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 89 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 224 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 262 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 146 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 124 m<sup>2</sup>

Stavba

súp. č. XXX F. S. na parc. č. XXX spoluvlastnícky podiel 1/1. Nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Rožňava, katastrálny odbor, LV č. XXX, okres: N., obec: D., katastrálne územie: D.. Žalovaný ako dražobník doručil žalobcovi oznámenie o dobrovoľnej dražbe značka 015/2017 zo dňa 15. 03. 2021 nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu označené ako predmet dražby, a to vyššie citované parcely a stavba - F. S., vedené na LV č. XXX s tým, že dátum a čas konania dražby má byť 19. 04. 2021 o 10.15 hod. Uvedené nehnuteľnosti ohodnotil žalovaný znaleckým posudkom č. 7/2021 zo dňa 12. 01. 2021 na sumu 338.737,97 Eur. Proti oznámeniu o dobrovoľnej dražbe podal žalobca námietky z dôvodu nesplnenia podmienok dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby v zmysle znaleckého posudku a požiadal o odklad výkonu dražby. Dražobník podaním zo dňa 08.04.2021 námietky žalobcu neakceptoval a zotrval na znaleckom posudku.

Žalobca poukázal na znalecký posudok č. 3/2011 vypracovaný žalovaným zo dňa 11. 01. 2011, kde hodnota týchto nehnuteľností je stanovená na sumu 500.000 Eur a tiež na znalecký posudok č. 3/2011 zo dňa 11.01.2011 kde hodnota týchto nehnuteľností je stanovená na sumu 380.000 Eur. Vzhľadom na rozdielnosť znaleckých posudkov je potrebné poukázať na to, že v každom prípade žalobca má právo na zabezpečenie čo najvyššieho výťažku z dražby, a preto má eminentný právny i faktický záujem na určení reálnej všeobecnej hodnoty týchto nehnuteľností, ktorá je podkladom pre určenie tzv. najnižšieho podania na dražbe a ovplyvňuje reálny výťažok z dražby. Žalobca je toho názoru, že od roku 2011 nemohlo dôjsť k zníženiu hodnoty vydražovaných nehnuteľností, ba práve naopak malo dôjsť k ich zvýšeniu. Je preto za danej situácie 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, ktorá prebehne v súlade so zákonom a umožní reálnu výťažnosť z predaja týchto nehnuteľností. Žalobca takýto názor opiera aj o ustálenú súdnu prax, kde napríklad rozhodnutím Okresného súdu Poprad sp. zn. 7C/54/2014 v skoro identickej veci, aj keď v občianskoprávnom vzťahu súd zakázal vykonať dražbu a uložil povinnosť žalobcovi podať návrh na súd na začatie konania vo veci samej v lehote 30 dní. Toto rozhodnutie Okresného súdu Poprad bolo potvrdené uznesením Krajského súdu v Prešove sp. zn. 1Co/111/2014 zo dňa 26. 06. 2014.

3. Súd sa oboznámil s listinnými dôkazmi predloženými žalobcom a to s výpisom z LV č. XXX, k. ú. D., oznámením o dražbe zn. 015/2017 zo dňa 15. 03. 2017, Námietskami žalobcu zo dňa 30.03.2021, Odpoveďou žalovaného na podané námietky zo dňa 08.04.2021, znaleckým posudkom č. 3/2011 vypracovaným znalcom Ing. Jánom Pojezdom, znaleckým posudkom č. 49/2017 vypracovaným znalcom Ing. Miroslavom Vaškom a znaleckým posudkom č. 7/2021 vypracovaným znalcom Ing. Miroslavom Vaškom.

4. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX k. ú. D. vyplýva, že výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených na tomto liste vlastníctva je žalobca.

5. Z oznámenia o dražbe zn. 015/2017 zo dňa 15. 03. 2021 vyplýva, že dražobníkom je DRAŽOBNÍK, s. r. o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, navrhovateľom dražby je Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 01 Žilina, IČO: 31 575 951, miestom konania dražby je spoločnosť DRAŽOBNÍK, s. r. o., dražobná miestnosť, Hviezdoslavova 6, Košice, okres Košice I, Košický kraj, dátum a čas konania dražby je 19. 04. 2021 o 10.15 hod., kolo dražby: prvé a predmetom dražby sú nehnuteľnosti, a to:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 102 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 219 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 76 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 89 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 224 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 262 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 146 m<sup>2</sup>  
parc. č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 124 m<sup>2</sup>

Stavba

súp. č. XXX F. S. na parc. č. XXX spoluvlastnícky podiel 1/1, zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Rožňava, katastrálny odbor, LV č. XXX, okres: Rožňava, obec: D., katastrálne územie: D.

Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva sú: studňa na parc. č. XXX/X, prípojka vody, domáca vodáreň, prípojka kanalizácie, prípojka kanalizácie z ČOV, parkovisko pri zadnom vchode, LAPOL, ORL KGO 3, kanalizačná prípojka z ORL, prípojka elektro, vonkajšie osvetlenie - rozvody, vonkajšie osvetlenie - svietidlá, vonkajšie schody, spevnená plocha z lomového kameňa, spevnená plocha z lešteného kameňa, spevnená plocha asfaltová, oporné múry, altánok, prístrešok, čistiareň odpadových vôd, vonkajšie schody k vodnej hladine.

6. Z Námietok žalobcu zo dňa 30.03.2021 vyplýva, že tento namietal nesplnenie procesných podmienok dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, nakoľko mu znalecký posudok nebol doručený najneskôr 30 dní pred konaním dražby. Žalobca tiež namietal ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom, ktoré je v zmysle troch znaleckých posudkov rozdielne. Žalobca je toho názoru, že od roku 2011 nemohlo dôjsť k zníženiu hodnoty vydražovaných nehnuteľností, ba práve naopak malo dôjsť k ich zvýšeniu. Žalobca tiež žiadal odklad dobrovoľnej dražby, nakoľko na Okresnom súde v Poprade je vedené konanie žalobcu Prima banka Slovensko proti žalobcovi pod sp. zn, 20 Csp/81/2010 kde bol žalobca predvolaný aj s manželkou. Preto navrhoval odklad dražby do ukončenia predmetného konania.

7. Z odpovede žalovaného na námietky žalobcu zo dňa 08.04.2021 vyplýva, že žalovaný oznámil žalobcovi, že svoju povinnosť v zmysle § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. si splnil, keď žalobcovi zaslal znalecký posudok nie 30 dní ale 33 dní pred dňom konania dražby a to dňa 17.03.2021. Čo sa týka námietok ohľadom hodnoty nehnuteľnosti, žalovaný oslovil znalca Ing. Miroslava Vaška, ktorý uviedol, že trvá na záveroch znaleckého posudku, ktoré vystihujú reálny stav nehnuteľnosti s ohľadom na realitný trh ku dňu vypracovania znaleckého posudku. Žalovaný mal zato, že znalecký posudok č. 7/2021 bol vypracovaný neustranne, nezaujato a podľa najlepšieho vedomia a svedomia znalca.

8. Zo záveru znaleckého posudku č. 3/2011 vypracovaného znalcom Ing. Jánom Pojezdalom zo dňa 11. 01. 2011 vyplýva, že všeobecná hodnota stavieb bola určená sumou 478.330,89 Eur a všeobecná hodnota pozemkov sumou 21.196,70 Eur. Spolu všeobecná hodnota predstavuje 499.527,59 Eur.

9. Zo záveru znaleckého posudku č. 49/2017 vypracovaného znalcom Ing. Miroslavom Vaškom zo dňa 03. 03. 2017 vyplýva, že všeobecná hodnota stavieb bola určená sumou 360.314,74 Eur a všeobecná hodnota pozemkov sumou 19.720,56 Eur. Spolu všeobecná hodnota predstavuje 380.035,30 eur.

10. Zo záveru znaleckého posudku č. 7/2021 vypracovaného znalcom Ing. Miroslavom Vaškom zo dňa 12. 01. 2021 vyplýva, že všeobecná hodnota stavieb bola určená sumou 323.404,07 Eur a všeobecná hodnota pozemkov sumou 15.333,90 Eur. Spolu všeobecná hodnota predstavuje 338.737,97 Eur zaokrúhlene 339.000,00 Eur.

11. Podľa ustanovenia § 324 ods. 1, 2, 3 Civilného sporového poriadku, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd. Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

12. Podľa ustanovenia § 325 ods. 1, 2, 3 Civilného sporového poriadku, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby

a) poskytla aspoň časť pracovnej odmeny, ak ide o trvanie pracovného pomeru a navrhovateľ zo závažných dôvodov nepracuje,

b) zložila peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde,

c) nenakladala s určitými vecami alebo právami,

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

e) nevstupovala dočasne do domu alebo bytu, v ktorom býva osoba, vo vzťahu ku ktorej je dôvodne podozrivá z násillia,

f) nevstupovala alebo iba obmedzene vstupovala do domu alebo bytu, na pracovisko alebo iné miesto, kde býva, zdržiava sa alebo ktoré pravidelne navštevuje osoba, ktorej telesnú integritu alebo duševnú integritu svojím konaním ohrozuje,

g) písomne, telefonicky, elektronickou komunikáciou alebo inými prostriedkami úplne alebo čiastočne nekontaktovala osobu, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť takým konaním ohrozená,

h) sa na určenú vzdialenosť nepribližovala alebo iba obmedzene približovala k osobe, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť jej konaním ohrozená.

Za podmienok ustanovených osobitným predpisom môže súd nariadiť kontrolu dodržiavania neodkladným opatrením nariadenej povinnosti technickými prostriedkami.

13. Podľa ustanovenia § 326 ods. 1, 2, Civilného sporového poriadku, 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

14. Podľa ustanovenia § 327 Civilného sporového poriadku, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú.

15. Podľa ustanovenia § 328 ods. 1, 2, 3 Civilného sporového poriadku, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu. Uznesenie, ktorým bolo rozhodnuté o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, je súd povinný písomne vyhotoviť a odoslať.

16. Podľa ustanovenia § 329 ods. 1, 2, 3 Civilného sporového poriadku, 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. Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Ak po vydaní uznesenia, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, dôjde k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, nezakladá právoplatné rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý

17. Podľa ustanovenia § 331 ods. 1, 2, 3 Civilného sporového poriadku, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručí súd ostatným stranám až spolu s uznesením, ktorým bolo neodkladné opatrenie nariadené. Ak bol návrh na jeho nariadenie odmietnutý alebo zamietnutý, uznesenie o jeho odmietnutí alebo zamietnutí ani prípadné odvolanie navrhovateľa súd ostatným stranám nedoručuje; uznesenie odvolacieho súdu im doručí, len ak ním bolo neodkladné opatrenie nariadené. Uznesenie o neodkladnom opatrení súd odošle najneskôr do troch dní od jeho vyhotovenia. Ak je uznesenie, ktorým bolo nariadené neodkladné opatrenie, podkladom na zápis do osobitného registra, je súd povinný odoslať uznesenie v lehote podľa odseku 2 aj príslušnému orgánu, ktorý osobitný register vedie.

18. Podľa ustanovenia § 332 ods. 1, 2, Civilného sporového poriadku, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak. Neodkladné opatrenie podľa § 325 ods. 2 písm. e) je vykonateľné jeho vyhlásením; ak sa nevyhlasuje, je vykonateľné, len čo bolo vyhotovené.

19. Neodkladné opatrenie v civilnom procese možno vydať pred začatím konania, počas konania alebo po jeho skončení. Vo všetkých prípadoch je možné nariadiť ho len z dvoch dôvodov. Jedným z dôvodov je potreba bezodkladne upraviť pomery strán sporu, druhým dôvodom je obava že exekúcia bude ohrozená. Nová právna úprava upúšťa od doterajšej koncepcie predbežnosti poskytovanej ochrany, pretože po nariadení navrhovaných opatrení nemusí nevyhnutne nasledovať konanie vo veci samej. Súd môže pri nariadení neodkladného opatrenia pred začatím konania vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami, súd túto povinnosť neuloží. Nová právna úprava pripúšťa nariadenie neodkladného opatrenia, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej, na rozdiel od úpravy podľa Občianskeho súdneho poriadku <aspi://module='ASPI'&link='99/1963%20Zb.'&ucin-k-dni='30.12.9999'>, pri ktorej dočasnosť predbežných opatrení vylučovala možnosť takého výroku, ktorý by bol obsahovo totožný s výrokom vo veci samej. Výnimky z predchádzajúcej právnej úpravy však už pripustila aj doterajšia judikatúra.

20. Vydanie neodkladného opatrenia však aj naďalej predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť, dôvodnosť a trvanie žalobou uplatneného nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe neodkladnej úpravy pomerov, alebo obava že exekúcia bude ohrozená.

Existencia právneho pomeru medzi stranami sporu alebo nároku prípadne ich osvedčenie samé osebe ešte netvorí zákonný dôvod pre vydanie neodkladného opatrenia. Až existencia skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov dovoľuje súdu neodkladné opatrenie nariadiť.

21. Z citovaných ustanovení ako aj zo samotnej podstaty neodkladných opatrení jednoznačne vyplýva, že predpokladom ich nariadenia je: 1. Osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má navrhovaným neodkladným opatrením poskytnúť ochrana, 2. osvedčenie naliehavosti potreby bezodkladnej úpravy pomerov, alebo obavy že exekúcia bude ohrozená.

22. Tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každý jednotlivito, ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci, ale pre jeho nariadenie musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ku ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť zrejmé, že bez okamžitej úpravy by bolo právo účastníka ohrozené. Súd musí zvážiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia nevytvorí stav alebo zásah do právnych vzťahov medzi stranami sporu, ktorý by nebol primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práv a aby nedošlo k zásahu do práv dotknutej strany nad nevyhnutnú mieru.

23. Súd pri pozitívnej lustrácii zistil, že žalobca podal na Okresný súd Rožňava dňa 28.04.2017 návrh na vydanie neodkladného opatrenia v rovnakej veci. Okresný súd Rožňava uznesením sp. zn. 8Cb/7/2017-20 zo dňa 04.05.2017 vyhovel návrhu žalobcu a uložil žalovanému zdržať sa vykonania dražby dňa 15.05.2017 a uložil žalobcovi povinnosť v lehote 30 dní podať návrh na súde na začatie konania vo veci samej o určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vyššie špecifikovanej. Podľa zhodných tvrdení strán sporu, dražba nebola vykonaná a od tej doby nebol vykonaný žiaden úkon vo veci dobrovoľnej dražby, nový termín dražby nebol určený. Súd žalobu o určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zamietol rozsudkom tunajšieho súdu sp. zn. 5Cb/9/2017 - 55, ktorý bol potvrdený Uznesením KS Košice sp. zn. 2Cob/77/2019 a nadobudol tak právoplatnosť dňa 23.09.2019. Súd svoje rozhodnutie odôvodnil absenciou nalievavého právneho záujmu na určení hodnoty nehnuteľností v súdnom konaní, pretože podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (konkrétne podľa jeho § 12) sa má hodnota nehnuteľností pre výkon dobrovoľnej dražby ustáliť v priebehu dražby a to znaleckým posudkom, ktorý nemôže byť starší ako 6 mesiacov. V tejto súvislosti súd prvej inštancie poukázal na zákonné možnosti vlastníka nehnuteľnosti ešte pred uskutočnením dražby namietat príslušný znalecký posudok a tiež aj na možnosť požiadať o vyhotovenie nového znaleckého posudku iným znalcom. Krajský súd v Košiciach zdôraznil, že žalobca nevyužil svoje zákonné možnosti na prípadnú revíziu ohodnotenia jeho nehnuteľností v rámci dobrovoľnej dražby, ale rovno podal voči dražobníkovi žalobu (respektíve najprv návrh na vydanie neodkladného opatrenia). Túto skutočnosť je v rámci rozhodovania o náhrade trov konania potrebné a spravodlivé vyložiť v neprospech žalobcu. Zjednodušene žalobca nedodržaním zákonného postupu vyvolal tento súdny spor.

24. V zmysle § 1 zákona č. 527/2002 zákona o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov:

(1) Tento zákon upravuje dobrovoľné dražby (ďalej len „dražba“), kontrolu Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) nad dodržiavaním podmienok organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvania a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich.

25. V zmysle ust. § 12 ods. 1 a 5 zákona citovaného zákona:

(1) Dražobník zaisť ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(5) Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu

dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

26. Dôvodom opakovaného podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aby súd uložil žalovanému zdržať sa vykonania dražby dňa 19.04.2021 je opäť rozporovaná všeobecná hodnota nehnuteľností podliehajúcich dobrovoľnej dražbe zo strany vlastníka nehnuteľností vzhľadom na rozdiely vo vyčíslení všeobecnej hodnoty nehnuteľností na základe znaleckých posudkov č. 3/2011, ktorým bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností vedených na LV č. XXX k. ú. D. sumou 500.000,- eur, posudkom č. 49/2017, ktorým bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností vedených na LV č. XXX k. ú. D. sumou 380.000,- eur a posudkom č. 7/2021, ktorým bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností vedených na LV č. XXX k. ú. D. sumou 338.737,97, Eur.

27. Súd s poukazom na vyššie citované rozhodnutia tunajšieho súdu ako aj Krajského súdu v Košiciach konštatuje, že žalobca neosvedčil dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má navrhovaným neodkladným opatrením poskytnúť ochrana a neosvedčil ani naliehavosť potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami, pretože podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (konkrétne podľa jeho § 12) sa má hodnota nehnuteľností pre výkon dobrovoľnej dražby ustáliť v priebehu dražby a to znaleckým posudkom, ktorý nemôže byť starší ako 6 mesiacov. Žalobca ako vlastníka nehnuteľností má zákonné možnosti ešte pred uskutočnením dražby namietať príslušný znalecký posudok a tiež aj na možnosť požiadať o vyhotovenie nového znaleckého posudku iným znalcom. Žalobca síce podal v súlade so zákonom 527/2002 Z.z. námietky, ktorými namietal všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom žalovaný tiež neporušil svoju zákonnú povinnosť, keď mu v zákonom stanovenej lehote podal písomnú odpoveď na námietky. Žalobca však nevyužil zákonnú možnosť požiadať o vyhotovenie nového znaleckého posudku iným znalcom, ktorá ako jediná mohla relevantne stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností a vyriešiť tak prípadné pochybnosti žalobcu, pričom podľa § 12 ods. 5 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, by bol žalovaný povinný vyhotoviť nový znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti žalobcu od iného znalca. Preto je nevyhnutné konštatovať, že žalobca opakovane nevyužil svoje zákonné možnosti na prípadnú revíziu ohodnotenia jeho nehnuteľností v rámci dobrovoľnej dražby, ale rovno podal voči dražobníkovi návrh na vydanie neodkladného opatrenia. Pri opakovanom uložení povinnosti žalobcovi podať žalobu vo veci samej na určenie všeobecnej hodnoty vyššie citovaných nehnuteľností, by opäť nebol daný naliehavý právny záujem žalobcu na takejto žalobe.

28. S poukazom na vyššie uvedené, súd nemal preukázané naplnenie zákonných predpokladov nevyhnutných pre vyhovieť návrhu, súd preto návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol ako nedôvodný v celom rozsahu.

29. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

30. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

31. O nároku neúspešného žalobcu na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku a § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, tak, že mu nepriznal nárok na náhradu trov konania, nakoľko v konaní nebol úspešný.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa ustanovenia § 363 Civilného sporového poriadku 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). Podľa § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ

rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Podľa § 365 Civilného sporového poriadku 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. Podľa odseku 2 citovaného § odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Podľa odseku 3 citovaného § odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 125 ods. 1,2,3 Civilného sporového poriadku podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. (2) Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. (3) Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.