

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 13C/39/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7120212125  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Szpyrcová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2020:7120212125.1

## Uznesenie

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Blaženou Szpyrcovou v právnom spore žalobcu: K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. proti žalovanému: Aukčná spoločnosť s.r.o., so sídlom Kopčianska č. 10, Bratislava, IČO: 461 41 341, o zákaz vykonať dobrovoľnú dražbu nehnuteľností, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia takto

### rozhodol:

- I. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a.
- II. Stranám sporu náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

### odôvodnenie:

1. Žalobca vo svojom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia žiadal, aby súd zakázal žalovanému - Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska č. 10, Bratislava vykonať dobrovoľnú dražbu dňa 10.12.2020 o 11:45 hod. nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Košice I, obec Košice - Sever, katastrálne územie S., zapísaných v evidencii Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. XXXXX, ako byt č. X nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu G. so súpisným číslom XXX, vchod č. XX v Košiciach, postaveného na pozemku parcely registra „C“ č. XXXX o výmere 243 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemku parcely registra „C“ č. XXXX o výmere 268 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemku parcely registra „C“ č. XXXX o výmere 278 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 174/10000 za všeobecnú trhovú cenu určenú znalkyňou Ing. Černochovou v Znaleckom posudku č. 52/2020 zo dňa 30.9.2020 v sume 91.000 EUR.

2. Svoj návrh na vydanie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že žalovaný si dal vyhotoviť znalecký posudok k nehnuteľnosti - jeho bytu, ktorý sa nachádza v Košiciach, na ulici G. a to byt č. X s príslušenstvom (vyššie uvedenú nehnuteľnosť). Uviedol, že ohliadka bytu, jeho zameranie, ohodnotenie vybavenia bytu, nafotenie bytu a ani iné úkony potrebné k riadnemu znaleckému určeniu ceny bytu vykonané neboli. Súdna znalkyňa ohodnotila byt iba tým spôsobom, že odfotoila vstupné dvere do bytu a odišla. Žalobca poukázal, že ide o skutočne zaujímavý postup pri ohodnocovaní a určení ceny bytu. Výsledkom tejto znaleckej činnosti bol Znalecký posudok č. 52/2020 zo dňa 30.9.2020, kde znalkyňa ohodnotila cenu bytu žalobcu na sumu 91.100 EUR.

3. Žalobca poukázal, že si následne overoval ceny bytov v podobnej lokalite a zistil, že ceny podobných bytov sa pohybujú v rozpätí od 110.000 EUR do 115.000 EUR, z čoho usúdil, že cena určená znalkyňou je hlboko poddimenzovaná.

4. Žalobca v návrhu na vydanie neodkladného opatrenia ďalej uviedol, že sa náhodne dozvedel, že žalovaný nariadil na jeho nehnuteľnosť dražbu a to na deň 10.12.2020 v konferenčnej miestnosti Aula A. Einsteina, Teledom Timonova 27, Košice. Tvrdil, že o tejto skutočnosti ho žalovaný vôbec neinformoval. Po zistení vyššie opisovaných skutočností vyzval žalobca žalovaného listom zo dňa 12.11.2020 na

odstránenie nezákonného stavu s upozornením, že cena draženého bytu je stanovená nezákonne, túto cenu neakceptuje a žiada vyhotoviť riadny znalecký posudok.

5. Žalobca ďalej uviedol, že s poukazom na vyššie uvádzané skutočnosti má dôvodné podozrenie, že v dôsledku vykonania dobrovoľnej dražby môže dôjsť k odpredaju nehnuteľností, ktoré sú v jeho vlastníctve pod ich skutočnú trhovú hodnotu, v dôsledku čoho môže dôjsť k ukráteniu a zhoršeniu jeho právneho postavenia a ku vzniku škody značného rozsahu.

6. Žalobca tvrdil, že žalovaný ako navrhovateľ dražby mu neoznámil včas okamih výkonu dražby a nereaguje na jeho námietky voči znaleckému posudku. Podľa neho dražobník sleduje jediný cieľ a síce vykonanie dražby aj za cenu porušenia právnych predpisov. Podľa žalobcu vydanie neodkladného opatrenia je v danom prípade jedinou možnosťou ako sa efektívne brániť z jeho strany výkonu dražby. Uviedol, že v rámci existencie potreby neodkladnej úpravy pomerov je dôvodné, aby súd nariadil neodkladné opatrenie v navrhovanom znení v situácii, keď hrozí vznik alebo rozširovanie škody. Poukázal na to, že má v opatere a vyživuje jedno maloleté dieťa a hrozí, že príde o strechu nad hlavou a to za nevýhodných cenových podmienok zavinených súdnou znalkyňou. Ďalej hrozí, že predajom jeho nehnuteľností môže dôjsť k predaju pod ich skutočnú trhovú cenu, môže dôjsť k jeho ukráteniu.

7. K návrhu na vydanie neodkladného opatrenia žalobca pripojil Znalecký posudok č. 52/2020 vyhotovený Ing. Pavlínou Černochovou, fotografickú snímku domu, v ktorom sa nachádza byt žalobcu spolu s popisom nehnuteľnosti a s uvedením dátumu konania dražby, ceny podľa znaleckého posudku a termínmi obhliadky a opisom predmetu dražby, Námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby zo dňa 11.11.2020, výpis z realitnej kancelárie ADOMIS o hodnote 2-izbového bytu na ulici I. a výpis z realitnej kancelárie TU REALITY o hodnote 2-izbového bytu na ulici I.

8. Žalovaný napriek tomu, že mu návrh na vydanie predbežného opatrenia nebol doručený, podal vyjadrenie k návrhu na vydanie neodkladného opatrenia dňa 16.11.2020. Uviedol, že sa z elektronického súdneho spisu dozvedel, že bol podaný návrh na vydanie neodkladného opatrenia. Uviedol, že žalobca sa svojim konaním snaží mariť výkon záložného práva, čím spôsobuje zbytočné prietahy. V uvedenom prípade už bolo v minulosti vydané predbežné opatrenie, ktoré bolo vydané do skončenia konania vo veci samej. Konanie vo veci samej bolo právoplatne skončené zamietnutím žaloby. Uvedené rozhodnutia pripojil k tomuto vyjadreniu. Žiadal súd, aby v nadväznosti na uvedené skutočnosti prehodnotil vydanie neodkladného opatrenia. K svojmu vyjadreniu žalovaný pripojil Uznesenie Okresného súdu Košice I č. k. 37C/39/2012-17 zo dňa 19.3.2012, Uznesenie Krajského súdu v Košiciach č. k. 9Co/102/2012-82 zo dňa 10.8.2012, Rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 5Co/293/2017-188 zo dňa 24.4.2018, Rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 2Co/281/2019 zo dňa 4.6.2020.

9. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre okres Košice I, obec Košice - Sever, katastrálne územie S. platného ku dňu 20.11.2020 súd zistil, že žalobca je vlastníkom bytu č. X, na X. poschodí, na ulici G. v Košiciach a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v podiele 174/10000 v pomere k celku.

10. Žalovaný je právnickou osobou, ktorá je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v oddieli Sro, vložka č. 72494/B, pod obchodným menom Aukčná spoločnosť s.r.o., so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341 s dňom zápisu do obchodného registra 20.4.2011.

11. Zo Znaleckého posudku predloženého žalobcom vo fotokópii č. 52/2020 vyhotoveného znalkyňou Ing. Pavlínou Černochovou súd zistil, že zadávateľom na vypracovanie znaleckého posudku bola Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, Bratislava (žalovaný). Úlohou znalkyne bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu s účinnosťou od 1.9.2004. Menovaná znalkyňa vyhotovila znalecký posudok dňa 30.9.2020 a uviedla všeobecnú hodnotu oceňovaných nehnuteľností sumou 91.100 EUR.

12. Z fotografickej snímky s popisom nehnuteľností (žalobca neuviedol odkiaľ získal túto snímku a popis nehnuteľností s miestom konania dražby svojich nehnuteľností) súd zistil, že dražba sa má konať 10.12.2020 o 11:45 hod. v konferenčnej miestnosti Aula A. Einsteina hotela Teledom, Timonova 27 v Košiciach. Prvá obhliadka sa má konať 24.11.2020 pred bytovým domom so súpisným číslom XXX na G. v Košiciach, druhá obhliadka sa má konať 9.12.2020 o 11:15 hod., tiež pred bytovým domom

so súpisným číslom XXX na G. v Košiciach, predmetom dražby majú byť nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu.

13. Z písomného vyhotovenia - námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby súd zistil, že žalobca dňa 11.11.2020 zaslal žalovanému námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby z dôvodu podhodnotenia trhovej ceny dražených nehnuteľností. Žiadal vyhotoviť nový znalecký posudok z dôvodu, že byty podobného druhu a v podobnej lokalite sa predávajú za ceny podstatne vyššie. Žalovanému uviedol, že jeho cieľom je uskutočniť dražbu aj za cenu porušenia právnych predpisov na škodu žalobcu.

14. Z dvoch predložených výpisov z realitných kancelárií, ktoré predložil žalobca do súdneho spisu súd zistil, že žalobca poukázal na to, že 2-izbový byt vo výmere 55 m<sup>2</sup> na ulici I. v Košiciach je ponúkaný realitnými kancelárkami za sumu 112.400 EUR a za sumu 110.000 EUR.

15. Z uznesenia Okresného súdu Košice I č. k. 37C/39/2012-17 zo dňa 19.3.2012 súd zistil, že na návrh žalobcu proti žalovaným 1/ Aukčná spoločnosť s.r.o., Bratislava 2/ Tatra banka, a.s. Bratislava súd zakázal predbežným opatrením žalovaným v 1. a 2. rade nakladať s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žalobcu do právoplatného skončenia súdneho konania o neplatnosť dražby. Uvedené uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.9.2012. Žalovaní podali odvolanie voči tomuto uzneseniu pričom Krajský súd v Košiciach uvedené uznesenie potvrdil Uznesením č. k. 9Co/102/2012-82 zo dňa 10.8.2012 a určil, že predbežné opatrenie bude trvať do právoplatného skončenia konania o určenie, že úverová zmluva je neplatná, vedeného na Okresnom súde Košice I pod spis. zn. 13C/175/2012 a zároveň aj do právoplatného skončenia konania o určenie, že dražba je neplatná, vedeného na Okresnom súde Košice I pod spis. zn. 36C/175/2012. Uvedené uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.9.2012.

16. Z rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 5Co/293/2017-188 zo dňa 24.4.2018 súd zistil, že odvolací Krajský súd v Bratislave potvrdil napadnutý rozsudok Okresného súdu Bratislava I č. k. 8C/188/2012-141 zo dňa 26.5.2015 a žalovaným v 1. a 2. rade priznal náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Išlo o žalobu žalobcu K. proti 1/ Aukčnej spoločnosti s.r.o., so sídlom Kutlíkova 17, Bratislava a 2/ Tatra banka, a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00 686 930 o vyslovenie neplatnosti zmluvy o úvere. Uvedený rozsudok Krajského súdu v Bratislave nadobudol právoplatnosť dňa 24.4.2018.

17. Z pripojeného spisu Okresného súdu Košice I spis. zn. 36C/175/2012 súd zistil, že žalobca K., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. (totožný so žalobcom v konaní o vydanie neodkladného opatrenia 13C/39/2020) žaloval 1/ Aukčnú spoločnosť s.r.o., Kutlíkova č. 17, Bratislava, IČO: 46 141 341 (totožný so žalovaným v konaní 13C/39/2020 o vydanie neodkladného opatrenia) a 2/ Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00 686 930 o neplatnosť dražby č. 003/2012 zo dňa 23.3.2012, ktorá sa týkala dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu totožných s nehnuteľnosťami, ktorých žalobca žiada vydanie neodkladného opatrenia. Toto konanie bolo Okresným súdom Košice I uznesením č. k. 36C/175/2012-54 zo dňa 25.7.2013 prerušené do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Bratislava I medzi tými istými účastníkmi pod spis. zn. 8C/188/2012. Uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 8.9.2013. Tunajší súd vydal uznesenie č. k. 36C/175/2012-142 zo dňa 10.12.2018 o pokračovanie v konaní.

18. Z pripojeného spisu 36C/175/2012 súd ďalej zistil, že Okresný súd Bratislava I v konaní pod sp.zn. 8C/188/2012 v právnom spore žalobcu K. proti žalovaným 1/ Aukčná spoločnosť s.r.o., so sídlom Kutlíkova 17, Bratislava a 2/ Tatra banka a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, Bratislava o vyslovenie neplatnosti zmluvy o úvere žalobu žalobcu zamietol. Tento rozsudok bol napadnutý odvolaním žalobcom K., pričom o odvolaní rozhodol Krajský súd v Bratislave rozsudkom č. k. 5Co/293/2017-188 zo dňa 24.4.2018, ktorým potvrdil súdu prvej inštancie.

19. Tento rozsudok doručil súdu aj žalovaný v konaní o vydanie neodkladného opatrenia.

20. Tunajší súd rozsudkom č. k. 36C/175/2012-201 zo dňa 18.6.2019 zamietol žalobu žalobcu K. nar. XX.XX.XXXX, bytom G. proti žalovaným v 1/ Aukčná spoločnosť s.r.o., so sídlom Kopčianska 10, Bratislava, IČO: 46 141 341, 2/ Tatra banka a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00 686 930 za účasti intervenienta A., nar. XX.X.XXXX, bytom D. o určenie neplatnosti dražby. Žalobca sa touto žalobou domáhal, aby súd určil, že dražba č. 003/2012 dražených nehnuteľností v jeho vlastníctve zo dňa

23.3.2012 je neplatná. Voči tomuto rozsudku žalobca podal odvolanie, o ktorom rozhodoval Krajský súd v Košiciach č. k. 2Co/281/2019-247 zo dňa 4.6.2020, pričom rozsudok v napadnutom zamietavom výroku a vo výroku, ktorým súd žalovanému v 1. rade priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 % potvrdil. Zároveň priznal žalovanému v 1. rade proti žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Uvedený rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 31.7.2020, rovnako aj rozsudok 36C/175/2012-201.

21. Podľa ustanovenia § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo 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 6 mesiacov.

22. Podľa ust. § 12 ods. 2 citovaného zákona, vlastníkom predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom a v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla 3 týždne po odoslaní výzvy.

23. Podľa ust. § 12 ods. 3 cit. zákona, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

24. Podľa ust. § 12 ods. 5 cit. zákona, vlastníkom predmetu dražby je oprávnený do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa ods. 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 5 pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníkom predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

25. Podľa ust. § 17 ods. 1 cit. zákona, dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie

- a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby,
- b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby,
- c) či ide o opakovanú dražbu,
- d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viazaných a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu,
- e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť,
- f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom,
- g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami,
- h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky,
- i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené,
- j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi,
- k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13),
- l) poučenie podľa § 21 ods. 2 - 6.

26. Podľa ust. § 17 ods. 3 cit. zákona, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16.550 EUR uverejní dražobník oznámenie

o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

27. Podľa ust. § 17 ods. 5 písm. a) cit. zákona, v lehotách ustanovených v ods. 2 - 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe medzi inými aj vlastníkovi predmetu dražby ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa.

28. Podľa ust. § 19 ods. 1 písm. d) cit. zákona, dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia ak neboli splnené podmienky ustanovené v § 13 a 17.

29. Podľa ust. § 19 ods. 3 cit. zákona, o upustení od dražby a dôvodoch upustenia od dražby vyrozumie dražobník písomne bez zbytočného odkladu osoby uvedené v § 17 ods. 5.

30. Podľa ust. § 21 ods. 2 cit. zákona, v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do 3 mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

31. Podľa ust. § 324 ods. 1, 2 a 3 CSP, 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.

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

33. Podľa ust. § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

34. Podľa ust. § 326 ods. 1, 2 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

35. Podľa ust. § 328 ods. 2 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.

36. Podľa ust. § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

37. Podľa ust. § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

38. Podľa ust. § 331 ods. 1 CSP, 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.

39. Z dikcie vyššie citovaného zákonného ustanovenia § 325 ods. 1 CSP vyplýva, že predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi účastníkmi alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Ich vzájomná komunikácia nie je vylúčená. V rámci civilného

sporového konania je nariadenie neodkladného opatrenia možné iba na návrh a za splnenia zákonných predpokladov. Navrhovateľ neodkladného opatrenia preto v návrhu musí uviesť rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená a zároveň musí uviesť skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

40. Pomery, ktoré majú byť neodkladným opatrením upravené musia mať vždy povahu právnych vzťahov. Regulácia faktických pomerov je z povahy veci vylúčená. Právne pomery a jej relevanciu posudzuje súd v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Potreba ich úpravy musí byť bezodkladná, čo zahŕňa aj prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Samotný atribút bezodkladnosti však bez ďalšieho neznamena, že ide o akútny a jednorazový stav. Potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná a pretrvávať aj po určité dlhšie časové obdobie. Súd preto nemôže danú podmienku považovať za nesplnenú iba z toho dôvodu, že sa žalobca nedomáhal ochrany prostredníctvom neodkladného opatrenia ihneď po reálnom vzniku potreby bezodkladne upraviť pomery. Úpravou pomerov neodkladným opatrením zákon umožňuje rýchle a pružné riešenie situácie, ktoré je v záujme určenej ochrany práv a oprávnených záujmov fyzických osôb, ak je potrebný okamžitý zásah súdu. Súd musí zväžiť či v dôsledku neodkladného opatrenia nevznikne neprimeraná ujma niektoej zo strán.

41. Žalobca sa návrhom na vydanie neodkladného opatrenia domáha ochrany svojich práv pred neoprávneným zásahom do svojho majetku, ku ktorému by došlo vykonaním dobrovoľnej dražby.

42. V danom prípade žalobca preukázal, že je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a to bytu č. X na X. poschodí obytného domu na ulici G. v Košiciach a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v podiele 174/10000. Žalobca v svojom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia tvrdil, že sa iba náhodou dozvedel o termíne dražby nehnuteľnosti v jeho vlastníctve, nepreukázal však súdu z akých dokumentov prípadne odkiaľ sa dozvedel o tom, že sa má konať dražba jeho nehnuteľnosti. Ďalej tvrdil, že ho žalovaný vôbec neinformoval o úmysle vykonať dražbu, ani mu nedoručil oznámenie o konaní dražby. Týmto tvrdeniam súd neuveril, pretože žalovaný mu doručil znalecký posudok Ing. Černochovej pre účely konania dobrovoľnej dražby.

43. V danom prípade súd poukazuje na vyššie citované ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z., že žalobca môže podať námietku voči znaleckému posudku, ktorý obdržal (pričom tvrdil, že o konaní dražby nemal vedomosti, ani ho žalovaný neinformoval o tejto skutočnosti žalovaný). Žalobca podal námietku podľa § 12 ods. 5 cit. zákona u žalovaného voči doručenému znaleckému posudku o cene jeho nehnuteľností. Žalovaný má ešte zákonnú lehotu a to najneskôr 5 pracovných dní pred konaním dražby zaslať žalobcovi písomnú odpoveď na jeho námietky, prípadne dať vyhotoviť nový znalecký posudok od iného znalca, keďže dobrovoľná dražba sa má konať 10.12.2020. Ak žalobca tvrdí, že v danom prípade boli porušené jeho práva a nebolo mu doručené oznámenie o konaní dražby, čím neboli splnené podmienky uvedené v § 13 - 17 zákona č. 527/2002 Z. z., môže požiadať o upustenie od dražby v zmysle § 19 ods. 1 písm. d) zákona č. 527/2002 Z. z.

44. Ďalej súd poukazuje na to, že v prípade ak by aj sa uskutočnila dražba nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, môže žalobca podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby a to v prípade, že bude tvrdiť, že bol dotknutý na svojich právach a domáhať sa do 3 mesiacov odo dňa udelenia príklepu vyslovenia neplatnosti dražby na súde.

45. Súd neuveril tvrdeniu žalobcu, že nebol oboznámený o konaní dražby, nakoľko mu bol doručovaný zo strany dražobníka (žalovaného) znalecký posudok vyhotovený Ing. Černochovou.

46. Súd dospel k záveru, že žalobca bol oboznámený o konaní dražby na jeho nehnuteľnosti, ktorá sa má uskutočniť dňa 10.12.2020. Súd má za to, že žalobca nesplnil podmienky pre vydanie neodkladného opatrenia, pretože neosvedčil súdu, že bez vydania neodkladného opatrenia mu hrozí nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, teda že je potrebné neodkladne upraviť pomery medzi ním a žalovaným. Z uvedeného dôvodu súd návrh na vydanie neodkladného opatrenia zamietol.

47. O trovách neodkladného opatrenia súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

48. V danom prípade žalobca bol neúspešný, žalovanému trovy nevznikli.

**Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd Košice I.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§127 ods. 1 CSP) 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) [§ 363 CSP].

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP 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.