

Súd: Okresný súd Pezinok
Spisová značka: 9C/25/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1720201843
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Lapšanská
ECLI: ECLI:SK:OSPK:2020:1720201843.1

Uznesenie

Okresný súd Pezinok sudkyňou JUDr. Zuzanou Lapšanskou v právnej veci navrhovateľa : X.. S. K. , R.. XX.XX.XXXX, D. C. N., H. Č.. XX , proti povinnému : Dom Dražieb s.r.o., so sídlom Podzámska č. 37, Hlohovec, IČO : 45 711 933 , o nariadení neodkladného opatrenia , o takto

rozhodol:

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa zamietá. .

Žalovanému sa náhrada trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Podaním doručeným súdu dňa 26.10.2020 navrhovateľ domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil povinnému povinnosť zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby pozemkov v katastrálnom území N., označenej spisovou značkou A. XXX/XXXX. Ako dôvod uviedol, že povinný ako vykonávateľ dražby, mu doručil znalecký posudok, ktorým bola stanovená hodnota predmetu dražby na sumu 573.910,- eur. Táto suma predstavuje podľa navrhovateľa účelové podhodnotenie predmetu dražby a preto si dal navrhovateľ vyhotoviť súkromný znalecký posudok, ktorým bola stanovená hodnota totožných nehnuteľností na sumu 7.500.000,- eur. Povinný sa tiež obštrukciami snaží zmarit' predaj nehnuteľností tretiemu záujemcovi o kúpu. Povinný sa tak snaží o získanie majetkového prospechu na úkor navrhovateľa, čím mu môže spôsobiť veľkú majetkovú škodu a to konkrétne 6.926.090,- eur. Zásah súdu, na odvrátenie tejto škody je preto nevyhnutný.

2. Navrhovateľ k návrhu priložil listinné dôkazy z ktorých súd zistil nasledujúce skutočnosti : Z predloženej emailovej komunikácie vyplýva rokovanie ohľadom predaja časti pozemkov a to medzi navrhovateľom a spoločnosťou BPT LEASING, a.s. Z Dohody o ručení podľa § 303 a nasl. Obchodného zákonníka , uzavretej medzi navrhovateľom ako ručiteľom a spoločnosťou BPT LEASING, a.s. je zrejmé, vyhlásenie ručiteľa, že ak dlžník Regena, spol. s.r.o. neuhradí záväzky zo Zmluvy o úvere č. 5162/13 zo dňa 07.05.2013 v znení jej dodatkov, uspokojí ručiteľ na prvé požiadanie do 15 dní všetky záväzky dlžníka. Zmluva bola uzavretá dňa 25.09.2017. Dňa 30.09.2020 bolo vydané Oznámenie o dobrovoľnej dražbe , kde v pozícii dražiteľa vystupoval povinný a pozícii navrhovateľa dražby BPT LEASING, a.s. Predmetom dražby sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. 8473 , v katastrálnom území Pezinok a to parcela registra C č. 5153 o výmere 744m² a parcela registra C č. 5157/3 o výmere 162 763 m² orná pôda, vo vlastníctve navrhovateľa. Cena predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom č. 1/2020 vypracovaným znalkyňou Ing. Helenou Patasiovou na sumu 573.910,- eur s tým, že uvedená suma tvorí aj najnižšie podanie. Dátum konania dražby je 04.11.2020. Podľa znaleckého posudku č. 92/2012, ktorý založil navrhovateľ do súdneho spisu a ktorá sa týka stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v katastrálnom území Q. a to konkrétne rodinného domu so súpisným číslom XXX na N. B. C. Q. a k nemu prislúchajúcich pozemkov, bola hodnota stanovená na sumu 1 250.000,- eur. Vlastníkom týchto nehnuteľností je podľa Listu vlastníctva č. XXX , navrhovateľ. Podľa znaleckého posudku č. 1/2020 vyhotoveným znalkyňou Ing. Helenou Patasiovou, na základe objednávky dražobníka , na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet dražby . Na nehnuteľnostiach viazne záložné právo

BPT LEASING v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva uzavretej dňa 13.05.2013. Podľa znalkyne sa jedná o ornú pôdu, ktorá sa využíva na poľnohospodárske účely. Znalkyňa stanovila všeobecnú hodnotu predmetu dražby na sumu 573.910,- eur. Na LV č. XXXX je navrhovateľ zapísaný ako výlučný vlastník predmetu dražby, s tým, že na LV je uvedená poznámka - oznámenie o začatí výkonu záložného práva ich predajom na dražbe formou dobrovoľnej dražby, zo dňa 02.06.2020. Podľa znaleckého posudku č. 141/2020, ktorý vyhotovil znalec Ing. Ľuboš Tuchyňa na objednávku navrhovateľa, je hodnota predmetu dražby 7.500.000,- eur. Podľa pripojenej inzercie, pozemky v uvedenej lokalite sa predávajú v cenových reláciách od 39,- eur/m² po 95eur/m². Prevažne však ide o pozemky stavebné. Navrhovateľ doložil do súdneho spisu tiež uznesenie Krajského súdu v Nitre, č.k. 9Co 72/2020-150 zo dňa 13.08.2020, ktorým súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie. V predmetnej veci na strane žalobcu vystupuje navrhovateľ a predmetom konania je určenie neexistencie dlhu. Súd Prvej inštancie žalobu zamietol. Podľa opisu skutkového stavu navrhovateľ popiera existenciu pôžičky 400.000,- eur, na základe ktorej je voči nemu vedené exekučné konanie. Navrhovateľ sa voči zamietajúcejmu rozsudku odvolal. Odvolací súd konštatoval, rozhodnutie súdu prvej inštancie je nepreskúmateľné a uložil mu povinnosť doplniť dokazovanie. Konanie teda nie je právoplatne skončené. Rozhodnutie teda nie je právoplatné.

3. Podľa § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

4. Podľa § 324 ods. 2 Civilného sporového poriadku, na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

5. Podľa § 324 ods. 3 Civilného sporového poriadku, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

6. Podľa § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

7. Podľa § 325 ods. 2 Civilného sporového poriadku, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby : d/ niečo vykonala, niečoho sa zdržala, alebo niečo znášala.

8. Podľa § 326 ods. 1 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.

9. Podľa § 326 ods. 2 Civilného sporového poriadku, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

10. Navrhovateľ sa domáha zdržania sa výkonu dobrovoľnej dražby z dôvodu, že znalecký posudok na ohodnotenie predmetu dražby je podľa neho nesprávny a výkonom dražby mu bude spôsobená škoda. Je zrejmé, že navrhovateľovi ako ručiteľovi vznikol záväzok uhradiť nezaplatený dlh spoločnosti BPT LEASING, avšak navrhovateľ neuvádza jeho výšku a ani dôvod neuhradenia záväzku. Tiež nie je zrejmé, či navrhovateľ využil svoje právo vyplývajúce zo Zákona o dobrovoľných dražbách a to, podať námietky voči znaleckému posudku v stanovenej lehote. Rozporné závery znaleckých posudkov týkajúce sa všeobecnej hodnoty predmetu dražby vyplývajú zo skutočností, že v prípade posudku 1/2020 znalkyňa hodnotila pozemky ako ornú pôdu využívajúcu sa na poľnohospodárske účely, v prípade druhom znalec pozemky hodnotil ako stavebný pozemok. Vychádzajúc z LV č. XXXX sú pozemky tvoriace predmet dražby zapísané ako trvalý trávnatý porast a orná pôda, ktorej cena je nižšia, ako je tomu v prípade stavebného pozemku. Osoba dotknutá dražbou, v danom prípade navrhovateľ, musí predovšetkým postupovať v rámci zákona, ktorý upravuje dražobné konanie, teda v zmysle Zákona o dobrovoľných dražbách a využiť všetky prostriedky ochrany, ktoré mu tento zákon ponúka. V prípade, že tieto nevyužije, či už vedome, alebo nie, nemôže sa dodatočne domáhať nápravy cez neodkladné opatrenie. Znalecký posudok č. 1/2020 bol vyhotovený 12.08.2020. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo vydané 30.09.2020. Podľa § 12 ods. 6 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách dražobník sa musí vysporiadať s námietkami voči znaleckému posudku a najneskôr 5 dní pred konaním dražby, na námietky písomne odpovedať. Vlastník predmetu dražby môže tiež požiadať dražobníka o vyhotovenie nového znaleckého posudku. Z predložených dôkazov nevyplýva, že by vlastník predmetu dražby/navrhovateľ vzniesol námietky voči znaleckému posudku u dražobníka a teda treba neodkladne upraviť pomery. Navrhovateľ podal návrh na neodkladné opatrenie dňa 26.10.2020, teda pár dní pred konaním samotnej dražby (04.11.2020), pričom súd má na rozhodnutie o neodkladnom

opatrení zákonnú lehotu 30 dní. Znalecký posudok č. 92/2012 a uznesenie Krajského súdu v Nitre nemá vo vzťahu k prejednávanej veci žiadnu relevanciu. Vzhľadom k vyššie uvedenej úvahe, prijal súd záver, že navrhovateľ nepredložil súdu dostatočne presvedčivý návrh a k nemu prislúchajúce dôkazy, ktorý bez väčších pochybností odôvodňoval záver, že je potrebné neodkladným opatrením upraviť bezodkladne pomery. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, súd preto zamietol.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie písomne v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Pezinok v troch vyhotoveniach. 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).