

Súd: Okresný súd Veľký Krtíš
Spisová značka: 13C/7/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6219201957
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tomáš Minárik
ECLI: ECLI:SK:OSVK:2019:6219201957.1

Uznesenie

Okresný súd Veľký Krtíš v právnej veci žalobcu: Z.. S. C., H.. X.XX.XXXX, R. C. M. XXX/X, N. E., proti žalovaným: 1/ OTP Banka Slovensko, a. s., IČO: 31 318 916, so sídlom Štúrova 5, 813 54 Bratislava, 2/ Dupos dražobná, spol. s. r. o., IČO: 36 233 935, so sídlom Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava a 3/ MAKRO REALITY, s. r. o., IČO: 47 076 194, so sídlom Štvrť M. R. Štefánika 2450/13, 984 01 Lučenec, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a .**

odôvodnenie:

1. Podanou žalobou sa žalobca vo veci samej domáhal, aby súd určil, že dobrovoľná dražba vykonaná dňa 02.07.2019 žalovaným 2/, osvedčená Notárskou zápisnicou č. N 1409/2019, Nz 21011/2019, NCRIs 21633/2019 spísanou notárom Mgr. Tomášom Gerberym dňa 02. 07. 2019, v rámci ktorej boli vydražené nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX vedenom Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor, v katastrálnom území a obci Veľký Krtíš ako rodinný so súp. č. XXX a parcely č. XXXX a XXXX (ďalej aj „Predmetné nehnuteľnosti“), v prospech žalovaného 3/, je neplatná. Žalobu odôvodil tým, že bol výlučným vlastníkom Predmetných nehnuteľností, v ktorých majú okrem žalobcu trvalé bydlisko B. C., H.. XX.XX.XXXX a T. C., H.. XX.XX.XXXX, pričom sa zároveň jedná o ich jediné obydlie. Žalobca uzatvoril dňa 18.09.2012 so žalovaným 1/ Zmluvu o EasyOTP úvere č. XXX/XXXX/XXSU (ďalej aj „Zmluva o úvere“) a spolu s ňou aj záložnú zmluvu, na základe ktorej vzniklo povolením vkladu č. V XXXX/XX záložné právo k Predmetným nehnuteľnostiam. Žalobca úver riadne splácal až do roku 2014, kedy sa dostal do finančných problémov. Dňa 05.08.2014 vyhlásil žalovaný 1/ úver za mimoriadne splatný a dňa 20.10.2016 podal na súd prvej inštancie žalobu za účelom súdneho vymáhania pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o úvere. Súd žalobe vyhovel rozsudkom č. k. 3Csp/153/2016-110 zo dňa 4. 7. 2018 a zaviazal žalobcu k uhradeniu pohľadávky vo výške 33.599,40 € s príslušenstvom. Predmetný rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 01.08.2019. Dňa 12.10.2018 zaslal žalovaný 2/ žalobcovi výzvu na umožnenie vykonania znaleckej obhliadky a ohodnotenia nehnuteľnosti za účelom vykonania dobrovoľnej dražby. Dňa 06.11.2018 na adrese bydliska žalobcu bola súdnym znalcom Ing. Lenkou Ďurechovou vykonaná obhliadka Predmetných nehnuteľností a následne dňa 21.11.2018 bol vypracovaný znalecký posudok č. 241/2018, hoci súdny znalkyňa nemala v čase vypracovania znaleckého posudku zaplatenú zákonnú poisťku, a teda nemohla v tom čase vykonávať činnosť súdneho znalca v oblasti stavebníctva. Dňa 2. 7. 2019 v opakovanom kole dobrovoľnej dražby boli Predmetné nehnuteľnosti príklepom licitátora vydražené žalovaným 3/ za sumu 52.875 Eur. Dňa 21.08.2019 zaslal žalovaný 2/ žalobcovi list, kde ho vyzýva na odovzdanie Predmetných nehnuteľností. Žalobu o neplatnosť dražby podáva žalobca z dôvodu, že bol porušený zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej aj „ZoDD“), keď dražobník nedodrжал zákonom stanovenú lehotu na doručenie oznámenia o dražbe Obchodnému vestníku a aj vlastníčkovi nehnuteľnosti, v oznámení o dobrovoľnej dražbe uvádza nesprávne poučenie o možnosti napadnúť dobrovoľnú dražbu a žalovaný 1/ navrhol dobrovoľnú dražbu skôr, ako nadobudol rozsudok č. k. 3Csp/153/2016-110 zo dňa 4. 7. 2018 právoplatnosť, či vykonateľnosť. Úverová zmluva je pre existenciu viacerých neprijateľných zmluvných

podmienok neplatná a tým je automaticky neplatná aj záložná zmluva a výkon záložného práva bol v rozpore s dobrými mravmi a rovnako v rozpore s ústavným právom na obydlie a právom na súkromný život. Zároveň došlo k porušeniu zákona aj zlým rozdelením výťažku z dražby v prospech žalovaného 1/ a 2/.

2. Spolu so žalobou žalobca podal aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhal, aby súd žalovanému 3/ zakázal Predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy scudzit', na základe záložnej alebo inej zmluvy zaťažiť a uložil žalovanému 3/ znášať užívanie nehnuteľností žalobcom do rozhodnutia a skončenia konania vo veci samej. Uvedený návrh odôvodnil tým, že vzhľadom na to, že došlo k úspešnému vydraženiu obydlia žalobcu, vydražiteľ sa začal spolu s dražobníkom domáhať vypratania nehnuteľnosť, a to aj napriek tomu, že vydražiteľ nemá žiadny exekučný titul na vypratanie žalobcu z jeho obydlia. Žalobca nemá kam odísť, nemá strechu nad hlavou a akékoľvek narušenie jeho obydlia pri súčasnej neplatnej dražbe by znamenalo pre neho mimoriadny stres. Žalobca sa zároveň obáva, že vydražiteľ v snahe násilne vypratať žalobcu z obydlia pristúpi k násilnému odpojeniu od dodávky elektrickej energie, dodávky plynu a pitnej vody, čím by bolo porušené právo na slušný a dôstojný život žalobcu.

3. Na preukázanie svojich tvrdení žalobca predložil výpis z listu vlastníctva č. XXX zo dňa 02. 07. 2019 a zo dňa 19.09.2019, potvrdenia o trvalom pobyte, Zmluvu o úvere, vyhlásenie úveru za predčasne splatný zo dňa 05.08.2014, rozsudok Okresného súdu Veľký Krtíš č. k. 3Csp/153/2016-110 zo dňa 4. 7. 2018, list žalovaného 2/ zo dňa 12.10.2018, znalecký posudok, výpis zo zoznamu znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, oznámenie žalovaného 2/ o opakovanej dražbe zo dňa 07.06.2019, výpis z Obchodného vestníka, Notársku zápisnicu zo dňa 02.07.2019, list žalovaného 2/ zo dňa 21.08.2019, správu o výkone záložného práva zo dňa 05.09.2019 a rozhodnutia Sociálnej poisťovne zo dňa 5.12.2013 a zo dňa 29.11.2018.

4. Zo zmluvy o úvere, z výpisu z listu vlastníctva č. 337 zo dňa 02. 07. 2019 a z rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš č. k. 3Csp/153/2016-110 zo dňa 4. 7. 2018 súd zistil, že žalovaný 1/ dňa 18. 09. 2012 uzatvoril so žalobcom Zmluvu o úvere, na základe ktorej poskytol žalobcovi peňažné prostriedky vo výške úveru 34.400,- Eur s tým, že sa jedná o účelový špecifický spotrebný úver zabezpečený nehnuteľnosťou. Úver bol poskytnutý za účelom splatenia úveru a údržby Predmetných nehnuteľností. Z čl. II. Zmluvy o úvere vyplýva, že sa žalobca zaviazal zabezpečiť pohľadávku žalovaného 1/ zo zmluvy záložným právom na Predmetné nehnuteľnosti, ktoré bolo zapísané do katastra nehnuteľností pod N. XXXX/XX dňa 18.10.2012. Žalobca sa zaviazal úver splatiť v 239 splátkach tak, že prvá splátka vo výške 252,78 Eur je splatná dňa 25. 11. 2012, druhá až 238 splátka vo výške 252,78 Eur je splatná vždy k 25. dňu v mesiaci, posledná 239 splátka vo výške 248,26 Eur je splatná 20. 09. 2032 a konečná splatnosť úveru je 25. 09. 2032. Žalovaný 1/ vyhlásil predmetný úver za predčasne splatný s účinnosťou od 19. 08. 2014, a nakoľko žalobca k úhrade svojej pohľadávky zo Zmluvy o úvere nepristúpil, žalovaný 1/ podal žalobu o zaplatenie na Okresný súd Veľký Krtíš, ktorý o nej rozhodol rozsudkom č. k. 3Csp/153/2016-110 zo dňa 4. 7. 2018 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 16Co/330/2018 zo dňa 27.6.2019 tak, že žalobca (v uvedenom konaní v postavení žalovaného) je povinný zaplatiť žalovanému 1/ (v uvedenom konaní v postavení žalobcu) sumu vo výške 33.599,40 Eur istiny, úrok vo výške 5,99 % ročne zo sumy 33.599,40 Eur od 25. 10. 2013 do 18. 08. 2014, úrok z omeškania vo výške 3 % ročne zo sumy 33.599,40 Eur od 19. 08. 2014 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Predmetný rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 1.8.2019.

5. Ďalej mal súd z notárskej zápisnice zo dňa 02.07.2019, z listu žalovaného 2/ zo dňa 21.08.2019 a z výpisu z listu vlastníctva č. XXX zo dňa 19.9.2019 za preukázané, že vlastníkom Predmetných nehnuteľností sa udelením príklepu na opakovanej dobrovoľnej dražbe dňa 2. 7. 2019 stal žalovaný 3/, ktorý urobil najvyššie podanie a že žalovaný 2/ ako dražobník, listom zo dňa 21.8.2019 vyzval žalobcu, aby sa tento dostavil dňa 3.9.2019 o 12.00 hod. k predmetu dražby (k Predmetným nehnuteľnostiam) za účelom jeho (ich) odovzdania.

6. Napokon súd z výpisu z listu vlastníctva č. XXX zo dňa 21.10.2019 (na čl. 51 spisu) zistil, že na uvedenom liste vlastníctva sa nachádza poznámka o začatí konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby, ktoré je vedené tunajším súdom pod sp. zn. 13C/7/2019.

7. Podľa § 325 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“) neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

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

9. Neodkladné opatrenie je jedným zo zabezpečovacích inštitútov v civilnom procese. Jeho zabezpečovacia funkcia sa prejavuje najmä v jeho schopnosti dočasnou a provizórnou úpravou zabrániť nepriaznivým následkom, ktoré mohli pred začatím konania, v začatom konaní, či po jeho skončení, nastať. Neodkladné opatrenie nemá charakter konečného rozhodnutia a jeho účelom je len dočasná úprava pomerov účastníkov (strán sporu). Nariadením neodkladného opatrenia pred začatím konania alebo v jeho priebehu navrhovateľ (žalobca) nenadobúda práva, o ktorých bude rozhodnuté až rozhodnutím vo veci samej. Z uvedeného charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie. Je však nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že existuje bezodkladná potreba upraviť pomery, prípadne reálna obava, že exekúcia bude ohrozená. Pokiaľ ide o výklad pojmu osvedčovanie, tak uvedený pojem na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Dôkazné bremeno spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia a jeho návrh by tak mal obsahovať všetky náležitosti umožňujúce jeho meritórne vybavenie, počnúc osvedčením dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, až po preukázanie bezodkladnej potreby upraviť pomery, prípadne reálnej obavy, že exekúcia bude ohrozená. Potreba prenesenia dôkazného bremena výlučne na navrhovateľa neodkladného opatrenia vyplýva zo skutočnosti, že súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania, čo súvisí s tým, že oboznámenie ostatných účastníkov s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia ešte pred jeho nariadením by mohol zmažiť jeho účel, a navyše uvedený postup by oddialil možnosť jeho nariadenia.

10. Podľa názoru súdu však žalobca (bez tohto aby bolo nutné na tomto mieste riešiť osvedčenie dôvodnosti nároku vo veci samej) v podanom návrhu svojimi skutkovými tvrdeniami a predloženými listinnými dôkazmi neosvedčil, že nariadenie neodkladného opatrenia je odôvodnené bezodkladnou potrebou upraviť pomery strán sporu, prípadne reálnou obavou, že exekúcia žalobcu bude ohrozená. V tejto súvislosti je v prvom rade potrebné uviesť, že žalobca v podanom návrhu ani len netvrdil, že by žalovaný 3/ mienil Predmetné nehnuteľnosti scudziť prípadne zaťažiť, že by podnikol akékoľvek kroky, ktoré by k uvedenému mohli viesť (napr. že začal Predmetné nehnuteľnosti inzerovať, zaujímal sa u susedov o prípadných záujemcov o Predmetné nehnuteľnosti, začal vybavovať úver zabezpečený záložným právom k Predmetným nehnuteľnostiam, a pod.) a uvedené nevyplýva ani z listinných dôkazov, ktoré žalobca k svojmu návrhu priložil. Ďalej z listinných dôkazov nevyplývalo, že by žalovaný 3/ podnikal akékoľvek kroky potrebné k tomu, aby žalobca aj s ostatnými osobami Predmetné nehnuteľnosti vypratá, keď z týchto listín nevyplýva, že by podal na príslušný súd žalobu o vypratanie týchto nehnuteľností, že by žiadal príslušných dodávateľov elektriny, plynu, či vody o prerušenie ich dodávky do Predmetných nehnuteľností, že by čo i len vyzval žalobcu na vypratanie nehnuteľností (takúto výzvu žalobcovi adresoval žalovaný 2/, ktorému však žalobca nenavrhuje neodkladným opatrením žiaden zákaz, či príkaz uložiť) a ani to, že by akýmkoľvek spôsobom do práva na obydlie žalobcu zasahoval (napríklad sa pokúsil do neho vstúpiť, vymeniť zámky, zatarasiť prístup do dvora a i.). Napokon, ani samotnú výzvu na odovzdanie predmetu dražby, ktorú žalobcovi adresoval žalovaný 2/, nemožno bez ďalšieho hodnotiť ako pokus o neoprávnený zásah do obydlia žalobcu, pokiaľ tento nie je sprevádzaný ďalšími krokmi (ktoré však v konaní preukázané dosiaľ neboli), a to najmä s poukazom na skutočnosť, že predmetná výzva bola žalobcovi adresovaná dňa 21.8.2019, teda mesiac a pol po tom, čo sa stal vlastníkom Predmetných nehnuteľností žalovaný 3/ a najmä viac ako mesiac pred tým, ako žalobca podal žalobu o neplatnosť dražby, t. j. v čase, kedy dražobník zrejme ani nemal vedomosť o tom, že žalobca bude priebeh dražby spochybňovať a predmetnú žalobu podá.

11. Ďalej je potrebné uviesť, že z ust. ods. 3 § 21 ZoDD vyplýva, že osoba, ktorá podala na súd žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie

tohto konania. Okresný úrad má povinnosť následne zabezpečiť zápis informatívnej poznámky o začatí súdneho konania o neplatnosť dražby na príslušnom liste vlastníctva, na ktorom sa eviduje predmet napadnutej dražby (k uvedenému pozri § 39 ods. 1 v spojení s § 43 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. a § 29 ods. 2 vyhlášky č. 461/2009 Z. z.). Význam uvedenej poznámky tkvie v tom, že s poukazom na § 228 ods. 2 CSP sa výrok právoplatného rozsudku o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti stáva záväzným nie len pre strany sporu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ale aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní Z ustanovenia § 228 ods. 2 CSP teda vyplýva, že sa prelomuje všeobecná zásada, že výrok v rozsudku nezaväzuje inú osobu, ako stranu sporu. Z predmetného ustanovenia možno vyvodiť, že pokiaľ v katastri nehnuteľností bude po zaznamenaní poznámky o prebiehajúcom súdnom spore o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby zapísaná osoba odlišná od strany sporu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (prípadne, ak bude zariadené iné vecné právo, napr. právo záložné, k predmetnej nehnuteľnosti), rozsudok o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby by dopadal aj na takúto osobu a predstavoval by listinu spôsobilú privodiť právny stav, ktorý tu bol pred udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe. Uvedené korešponduje s ustanovením § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z., z ktorého vyplýva okresnému úradu povinnosť vyznačiť stav pred dobrovoľnou dražbou v prípade, ak súd rozhodol o neplatnosti dobrovoľnej dražby, a to aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou, a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Pokiaľ sa potom jedná o vymedzenie slovného spojenia „ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto zmena týka“, zákon č. 162/1995 Z. z. tu poznámkou č. 10eb/ odkazuje práve na § 228 CSP.

12. Na základe uvedeného možno zhrnúť, že v prípade, ak si osoba, ktorá podala na súd žalobu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby splnila svoju oznamovaciu povinnosť voči okresnému úradu, na základe čoho bola v katastri nehnuteľností vyznačená poznámka o zahájení tohto konania vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom dražby, čo sa v prejednávanom prípade preukázateľne stalo (nakoľko uvedená poznámka sa na výpise z LV č. XXX zo dňa 21.10.2019 nachádza), platí, že ak po zápise tejto poznámky do katastra nehnuteľností bude dotknutá nehnuteľnosť prevedená na tretiu osobu alebo k nej bude zriadené iné vecné právo (napr. záložné), prípadný výrok právoplatného rozsudku o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby bude záväzný nie len pre strany sporu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ale aj pre osobu, ktorá po vyznačení poznámky nadobudla vecné právo (napr. právo vlastnícke, či záložné) k tejto nehnuteľnosti od vydražiteľa, prípadne aj pre jeho právneho nástupcu. V prípade naznačenom podľa predchádzajúcej vety potom okresný úrad na základe predmetného rozhodnutia o neplatnosti dobrovoľnej dražby obnoví právny stav pred dobrovoľnou dražbou, t. j. obnoví vlastnícke právo úspešného žalobcu a prípadne vymaže iné vecné právo zriadené vydražiteľom, či jeho právnym nástupcom. V tejto súvislosti konajúci súd poukazuje napr. na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 23S/108/2013, v ktorom je o. i. konštatované, že ak by súd (po zápise poznámky) rozhodol o neplatnosti dobrovoľnej dražby, takéto rozhodnutie má účinky ex tunc a teda na nadobúdateľov vlastníctva v dražbe je potrebné hľadieť, akoby nikdy neboli vlastníkami nehnuteľností nadobudnutých v dražbe, a teda ani nikdy by neboli oprávnení s nimi nakladať, ani ich dať do zálohu. Rovnako konajúci súd poukazuje aj na rozhodnutia Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/369/2013 a sp. zn. 24Co/375/2012, v zmysle ktorých „Poznámka svojím spôsobom v podstate nahrádza funkciu predbežného opatrenia o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou. Preto, ak je v katastri nehnuteľností táto poznámka zavedená, podstatne sa tým znižuje, ak nie odstraňuje nebezpečenie bezprostredne hroziacej ujmy právam navrhovateľa. Pokiaľ však v katastri bude po zaznamenaní poznámky o prebiehajúcom spore zapísaná osoba odlišná od účastníka konania, rozsudok o určení by dopadal aj na takúto osobu a predstavoval by listinu spôsobilú privodiť právny stav, ktorý tu bol pred zmenou. Bdelý účastník konania po tom, ako podá žalobu (či už o neplatnosť právneho úkonu, o neplatnosť dražby, alebo o určenie vlastníckeho práva a predmetom je konania je nehnuteľnosť) v ten istý deň doručí správe katastra, v obvode ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, na zápis žalobu opatrenú prezenčnou pečiatkou súdu na zápis informatívnej poznámky podľa § 39 zákona č. 162/1995 Z.z. v spojení s § 44a O.s.p.“

13. Vzhľadom k uvedenému je súd názoru po zápise poznámky do katastra nehnuteľností neexistuje potreba bezodkladne upraviť pomery strán sporu takým spôsobom, že by sa vydražiteľovi (žalovanému 3/) uložil zákaz Predmetné nehnuteľnosti scudziť alebo zaťažiť. Nakoľko navyše nebolo osvedčené ani to, že by žalovaný 3/ do práva žalobcu na obydlie akýmkoľvek spôsobom zasahoval, neostávalo súdu nič iné len návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Veľký Krtíš.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a uvedie sa spisová značka. Okrem toho sa 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). Odvolanie musí byť podpísané.