

UZNESENIE

Okresný súd Galanta v spore **žalobcov: 1./ Matej Farkas**, [REDACTED], bytom [REDACTED] Lipová, **2./ Bibiana Farkasová**, nar. [REDACTED], bytom P. [REDACTED] Šaľa, obaja zastúpení: **Združenie na ochranu práv občana - AVES**, IČO: 50 252 151, so sídlom Jána Poničana 9, Bratislava, proti **žalovaným : 1./ DPS financial consulting, s.r.o.**, IČO: 46 713 930, so sídlom Tamaškovičova 17/2742, Trnava, **2./ DIFFEWA s.r.o.**, IČO: 47 498 561, so sídlom Nám. Jozefa Herdu 1/579, Trnava, **3./ DUPOS dražobná, spol. s r.o.**, IČO: 36 233 935, so sídlom Tamaškovičova 17/2742, Trnava, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a neexistencie záložného práva, o nariadení neodkladného opatrenia, takto

r o z h o d o l :

Súd **nariad'uje** toto neodkladné opatrenie:

- I. Súd ukladá žalovanému v 2./ rade:
 - a) zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. 4398, ktorý je vedený na Okresnom úrade - katastrálny odbor, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa, okres Šaľa, ako: PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape - Parcelné číslo 42, o výmere 290 m², Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je umiestnený v zastavanom území obce a na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom; Stavby - Súpisné číslo 58, na parcele číslo 42, Druh stavby: Bytový dom postavený na ul. P. Pázmaňa č. 58/20; Byt - Vchod: 20, 1. poschodie, Byt č. 7, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 5797/202504; a to najmä jej scudzením na základe kúpnej zmluvy alebo inej scudzovacej zmluvy - predajom, darovaním, zaťažením na základe záložnej alebo inej zmluvy, jej odovzdaním do zálohy, zriadením zabezpečovacieho práva k nej a jej prenájmom;
 - b) zdržať sa vykonania akýchkoľvek stavebno - technických alebo iných úprav a prác na tejto nehnuteľnosti; a to všetko až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

- II. Súd ukladá žalovanému v 2./ rade znášať užívanie nehnuteľnosti podľa výroku I. tohto uznesenia žalobcami v 1/. a 2/. rade, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

O d ô v o d n e n i e

1. Žalobcovia dňa 23.7.2020 doručili tunajšiemu súdu žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorej súčasťou bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobcovia domáhajú, aby súd uložil žalovanému v 2./ rade zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami špecifikovanými v I. výroku uznesenia a uložil žalovanému v 2./ rade znášať užívanie nehnuteľností podľa výroku I. tohto uznesenia až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.
2. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia v 1./ a 2./ rade uviedli, že na návrh žalovaného v 1./ rade ako navrhovateľa dražby, vykonala dražobná spoločnosť, žalovaný v 3./ rade, dobrovoľnú dražbu, pričom dobrovoľnou dražbou dňa 14. 07. 2020, osvedčenou notárskou zápisnicou N 441/2020, NCRnz 19237/2020, NCRIs 19636/2020, došlo k vydraženiu predmetných nehnuteľností žalovaným v 2./ rade. Žalobcovia namietajú platnosť tejto dražby, ako aj platnosť záložnej zmluvy, pohľadávku a navrhovateľa dražby, na základe ktorých došlo k samotnej dobrovoľnej dražbe. Podľa udania žalobcov vzhľadom k tomu, že došlo k úspešnému vydraženiu obydľia žalobcov, vydražiteľ - žalovaný v 2./ rade sa začal domáhať vypratania bytu, v ktorom žalobcovia bývajú a žalobkyňa v 2./ rade má trvalé bydlisko a akékoľvek narušenie ich obydľia, pri súčasnej neplatnej dražbe znamená pre nich vyst'ahovanie, resp. nezákonné násilné vypratanie, ktoré naznačil žalovaný v 2./ rade by predstavovalo porušenie ich ústavného práva na obydľie. Žalovaný v 2./ rade telefonicky vyzval žalobcov na odovzdanie nehnuteľností a podpísanie odovzdávajúceho protokolu. Žalobcovia majú za to, že pokiaľ sa v konaní vo veci samej nepreukáže, či žalovaný v 2./ rade predmetné nehnuteľnosti platne vydražil, je tu daná potreba neodkladnej úpravy pomerov. Žalobcovia žiadajú súd o zásah neodkladným opatrením za účelom ochrany ich práv a dočasného usporiadania pomerov. V samotnej žalobe žalobcovia okrem neplatnosti dražby namietajú aj záložnú zmluvu, ktorá trpí takými vadami, že spôsobujú jej neplatnosť, namietajú splatnosť pohľadávky, t. j. neexistenciu pohľadávky pred vykonaním dobrovoľnej dražby a namietajú navrhovateľa dražby, ktorý nebol oprávnený navrhnúť vykonanie dražby. Podľa ich názoru navyše nebola splnená podmienka § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000 Eur. Žalobcovia uviedli, že podľa ich názoru v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia osvedčujú, že ich nárok (právo dražby) je ohrozený a je mu potrebné poskytnúť ochranu

navrhovaným spôsobom. Cieľom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je dosiahnuť stav, aby nemuseli opustiť nehnuteľnosť, v ktorej bývajú a aby iné tretie osoby, ktoré podľa názoru žalobcov, nadobudli ich nehnuteľnosť v rozpore so zákonom, nemali právo dočasne do nehnuteľnosti vstupovať za účelom vykonávať opravy a údržbu tejto nehnuteľnosti, akokoľvek s nehnuteľnosťami nakladať, a aby nemohli s nehnuteľnosťami disponovať. Žalobcovia v návrhu tvrdia, že existuje naliehavá potreba dočasne do rozhodnutia vo veci samej upraviť vzťahy medzi účastníkmi. Naliehavosť potreby spočíva v to, že žalovaný v 2./ rade sa snaží žalobcov z bytu vypratať napriek tomu, že je sporným či dražba bola vykonaná v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách, či žalovaný v 2./ rade nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v súlade so zákonom, a žalobcovia zároveň podali žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Ide o nehnuteľnosti, na ktorých viazne záložné právo v prospech žalovaného v 1./ rade, ale vlastníctvo ktorej je sporné a je začaté konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

3. Žalobca spolu so žalobou vo veci samej a návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, tunajšiemu súdu predložil aj výpis z listu vlastníctva č. 4398, notársku zápisnicu N441/2020, NCRnz 19237/2020, oznámenie o dobrovoľnej dražbe a oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 14.7.2020.

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

Podľa ods. 2 cit. ustanovenia, na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

Podľa ods. 3 cit. ustanovenia, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

Podľa ods. 2 cit. ustanovenia, 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 násilia,*
- 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

Podľa § 326 ods. 1 Civilného sporového poriadku, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20160701>> 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.

Podľa ods. 2 cit. ustanovenia, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

Podľa § 328 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak súd nepostupoval podľa § 327 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20160701>>, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20160701>>, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

Podľa ods. 2 cit. ustanovenia, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20160701>>. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20160701>> rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu.

Podľa § 329 ods. 1 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.

Podľa § 330 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

Podľa § 333 Civilného sporového poriadku, neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

4. Žalobca, ktorý žiada nariadiť neodkladné opatrenie musí mať právny záujem na neodkladnom opatrení, t. j. musí osvedčiť potrebnosť dočasnej úpravy pomerov účastníkov. Súd poskytuje zabezpečenie prostredníctvom neodkladného opatrenia len v prípade, keď obsah jeho výroku neporušuje žiadne ústavou zaručené právo alebo slobodu, teda za predpokladu, že postupom súdu alebo obsahom výroku nedochádza k zásahu do práv a slobôd garantovaných ústavou (ústavnými zákonmi). Pri rozhodovaní o takejto dočasnej úprave sa vychádza len zo stavu, ktorý je tu v čase rozhodovania o návrhu na neodkladné opatrenie. Ten, kto sa domáha vydania

neodkladného opatrenia, musí osvedčiť, že tu je daný právny záujem. Danosť právneho záujmu sa skúma so zreteľom na splnenie predpokladov opodstatnenosti takéhoto súdneho rozhodnutia, avšak dominuje predovšetkým osvedčenie toho, že nariadením neodkladného opatrenia sa dosiahne účel ochrany poskytovanej súdom v konaní.

5. Neodkladné opatrenie nie je konečným rozhodnutím a jeho účelom je dočasná úprava pomerov strán sporu do doby, než súd vydá vo veci konečné rozhodnutie. Už v návrhu na jeho vydanie musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie nebezpečenstva bezprostrednej ujmy. Spravidla sa teda má zato, že pri nariadovaní neodkladného opatrenia sa nedokazuje ale osvedčuje tvrdenie žalobcu. To v podstate znamená, že nárok nemusí byť nepochybne preukázaný ale aspoň tvrdenia žalobcu musia byť súdu dôkazmi osvedčené. Osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje len najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pod potrebou dočasnej úpravy strán sporu sa rozumie stav vzťahov strán sporu, ktorý neznesie odklad.
6. Nariadiť neodkladné opatrenie možno vtedy, ak účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. V uvedenom prípade žalobcovia svoj návrh odôvodnili potrebou bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami a v konaní si neuplatňujú voči žalovaným peňažnú pohľadávku, zabezpečovacie opatrenie v tomto prípade neprichádzalo do úvahy.
7. Vychádzajúc z tvrdení žalobcov uvedených v žalobe ako aj v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a v predložených listinných dôkazoch, mal súd za to, že žalobcovia v danom prípade osvedčili potrebu poskytnúť im bezodkladnú súdnu ochranu vo forme neodkladnej úpravy ich pomerov so žalovaným v 2./ rade, keď na návrh žalovaného v 1. rade ako navrhovateľa dražby vykonala dražobná spoločnosť (žalovaný v 2./ rade) dobrovoľnú dražbu, pričom dobrovoľnou dražbou dňa 14.7.2020, osvedčenou notárskou zápisnicou N 441/2020, NcRnz 19237/2020, NCRIs 19636/2020 došlo k vydraženiu nehnuteľností žalobcov označených vo výroku I. tohto uznesenia žalovaným v 2./ rade. Taktiež dostatočne osvedčili, že žalovaný v 2./ rade (vydražiteľ) sa začal domáhať odovzdania nehnuteľností a podpísanie odovzdávajúceho protokolu, teda je tu dôvodná obava, že by žalovaný v 2./ rade mohol spornú nehnuteľnosť previesť na iný subjekt. Súd zásah do práv a oprávnených záujmov žalovaného v 2./ rade považoval za primeraný, pretože nariadením tohto neodkladného opatrenia nevznikne žalovanému v 2./ rade žiadna zásadná ujma, keď jeho súčasný právny a faktický vzťah k predmetným nehnuteľnostiam sa nariadeným neodkladným opatrením zásadne nezmení a jeho právo nakladať s nimi bude obmedzené výlučne na čas začatého konania vo veci samej, čím nebude vytvorený nenávratný stav. Prípadné nakladanie s nehnuteľnosťou zo strany žalovaného v 2./ rade do vyriešenia otázky určenia vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, môže pre žalobcov znamenať nenávratný zásah do ich práv a žalobcovia majú preto právo domáhať sa súdnej ochrany.

8. Za daného stavu, vzhľadom na osvedčenú naliehavosť poskytnutia ochrany práv žalobcov, vrátane ich ústavne zaručeného práva na nedotknuteľnosť obydlia pri spornom vlastníctve nehnuteľností, súd bol toho názoru, že je nevyhnutné vyhovieť návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia.

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu súdu prvej inštancie je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave (§ 357 písm. d) C.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 C.s.p.) uviesť, 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 C.s.p.)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.).

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

V Galante dňa 4. augusta 2020

JUDr. Rastislav Jakubovič
sudca

Za správnosť vyhotovenia: Mgr. Mária Michalcová