

UZNESENIE

Okresný súd Galanta v právnej veci **žalobcu: Norbert Soos**, nar. [REDAKOVANÉ], bytom [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ] Galanta, zast.: Združenie na ochranu práv občana - AVES, IČO: 50 252 151, so sídlom Jána Poničana 9, 841 07 Bratislava, proti **žalovaným: 1. Prima banka Slovensko, a.s.**, IČO: 31 575 951, so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, **2. R.F.PLUS, s.r.o.**, IČO: 36 827 771, so sídlom Emila Skákalu 1753/5, 920 41 Leopoldov, **3. Aukčný Dom, s.r.o.**, IČO: 36 253 073, so sídlom Pribinova 462/84, 920 01 Hlohovec, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o **nariadenie neodkladného opatrenia**, takto

r o z h o d o l :

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

Súd ukladá žalovanému v 2. rade povinnosť, aby dočasne znášal užívanie nehnuteľnosti - bytu č. 35, nachádzajúcemu sa na prízemí bytového domu so súpisným číslom 906, vchod 13, ktorý je postavený na parcele - Parcelné číslo 175/1 o výmere 155 m² - zastavaná plocha a nádvorie; Parcelné číslo 175/ 2 o výmere 190 m² - zastavaná plocha a nádvorie; Parcelné číslo 175/ 3 o výmere 191 m² - zastavaná plocha a nádvorie; Parcelné číslo 175/ 4 o výmere 191 m² - zastavaná plocha a nádvorie; Parcelné číslo 175/ 5 o výmere 157 m² zastavaná plocha a nádvorie, evidovaný na liste vlastníctva č. 3904, vedeným na Okresnom úrade Galanta, katastrálnom odbore pre katastrálne územie Galanta, okres Galanta, obec Galanta, žalobcom, a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

II. Vo zvyšnej časti súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamieta.

O d ô v o d n e n i e

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu 18.1.2021 domáha, aby súd určil, že dobrovoľná dražba, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 845/2020, NCRnz 35168/2020, NCRIs 35724/2020 dňa 03. 11. 2020 notárom JUDr. Petrom Opatovským na Notárskom úrade so sídlom v Trnave, vykonaná dňa 03.11. 2020 o 13:00 hod., ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na Liste vlastníctva č. 3904, ktorý je vedený na Okresnom úrade - katastrálny odbor, obec Galanta, katastrálne územie Galanta, okres Galanta,

ako: PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape : Parcelné číslo 175/1 o výmere 155 m² - zastavaná plocha a nádvorie; Parcelné číslo 175/ 2 o výmere 190 m² - zastavaná plocha a nádvorie; Parcelné číslo 175/ 3 o výmere 191 m² - zastavaná plocha a nádvorie; Parcelné číslo 175/ 4 o výmere 191 m² - zastavaná plocha a nádvorie; Parcelné číslo 175/ 5 o výmere 157 m² zastavaná plocha a nádvorie; Stavby - Bytový dom : Súpisné číslo 906 na parcele číslo 175/1, Súpisné číslo 906 na parcele číslo 175/ 2, Súpisné číslo 906 na parcele číslo 175/ 3, Súpisné číslo 906 na parcele číslo 175/ 4, Súpisné číslo 906 na parcele číslo 175/ 5; Byt : Vchod 13, prízemie. Byt č. 35; Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 169/10000; Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1 (ďalej len nehnuteľnosť), je neplatná a žalovaným v 1., 2. a 3. rade uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100%.

2. Súčasne so žalobou podal žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smerujúci proti žalovanému v 2. rade, ktorým žiadal, aby súd uložil žalovanému v 2. rade povinnosť a) zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťou, a to najmä jej scudznením 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, c) znášať užívanie nehnuteľnosti žalobcom, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

3. Žalobca návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že nehnuteľnosť so svojou rodinou užíval ku dňu konania dobrovoľnej dražby. Žalovaný v 2. rade je vydražiteľom predmetu dobrovoľnej dražby. Na návrh žalovaného v 1. rade ako navrhovateľa dražby, vykonala dražobná spoločnosť - žalovaný v 3. rade dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti dňa 3.11.2020, osvedčenou notárskou zápisnicou N 845/2020, NCRnz 35168/2020, NCRIs 35724/2020. Dražba nebola vykonaná v súlade so zákonom, a preto je neplatná. Vzhľadom k tomu, že došlo k úspešnému vydraženiu obydľia žalobcu, vydražiteľ - žalovaný v 2. rade sa domáha vypratania bytu, v ktorom žalobca býva so svojou manželkou a nepľnoletou dcérou, ktorá má 4 roky, a v ktorom majú všetci trvalé bydlisko. 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. Žalobca má 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. Opakovaná dobrovoľná dražba (v poradí 3. kolo) bola vykonaná dňa 03. 11. 2020, t.j. v čase vyhláseného núdzového stavu (Uznesenie Vlády SR č. 693 z 28.10. 2020), kedy bolo zakázané, aby sa na jednom mieste koncentrovali väčšie skupiny osôb. Žalovaný 1/ neoznámil žalobcovi začatie výkonu záložného práva. Žalobca nebol vyzvaný na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vypracovania znaleckého posudku. Znalecký posudok č. 218/2019 zo dňa 08. 11. 2019 nebol žalobcovi doručený. Znalecký posudok bol vyhotovený v rozpore so zákonom. Zákom určené osoby neboli upovedomené o dražbe. Obhliadka predmetu dražby bola stanovená v čase vyhláseného núdzového stavu. Predmet dražby bol vydražený za cenu nižšiu než ustanovuje zákon. Žalobca spochybňuje výšku pohľadávky. Žalovaný 3/ nesplnil povinnosti dražobníka zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby v súlade s ust. § 12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Žalobca má dôvodnú obavu, že vydražiteľ-

žalovaný v 2. rade sa bude snažiť žalobcu, jeho manželku a neplnoleté dieťa vystáť násilím z ich jediného obydlika, zrušiť im trvalé bydlisko, odpojiť od dodávky energií, pitnej vody, čím by boli porušené ich ústavné práva na dôstojné bývanie, a to v čase pandémie COVID-19. Žalobca osvedčuje, že jeho nárok (právo držby) je ohrozený a je mu potrebné poskytnúť ochranu navrhovaným spôsobom. Cieľom návrhu je dosiahnuť stav, aby nemusel so svojou rodinou opustiť nehnuteľnosť v ktorej bývajú v čase pandémie COVID-19 a aby iné, tretie osoby, ktoré podľa názoru žalobcu, nadobudli jeho 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.

4. Žalobca spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, súdu predložil aj notársku zápisnicu z 3.11.2020, Oznamenie o II. opakovanej dobrovoľnej dražbe, dodatok k oznámeniu o dobrovoľnej dražbe, záverečnú správu o výkone záložného práva, faktúru č. 060/2020, čiastočný výpis z LV č. 3904, zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, znalecký posudok č. 125/2020.

5. Z predložených listín súd zistil, že žalobca je bývalým vlastníkom nehnuteľnosti. V súčasnosti je vlastníkom žalovaný v 2. rade, ktorý vlastníctvo nadobudol na základe dobrovoľnej dražby konanej dňa 3.11.2020, priebeh ktorej bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 845/2020, NCRnz 35168/2020, NCRIs 35724/2020. Podľa lustrácie v registri obyvateľov SR má žalobca evidovaný trvalý pobyt na adrese, kde sa nachádza nehnuteľnosť. Z čiastočného výpisu z LV č. 3904 zabezpečeného súdom dňa 2.2.2021 bolo zistené, že v časti B je uvedená poznámka o Žiadosti žalobcu o zápis poznámky o začatí súdneho konania o návrhu o nariadení neodkladného opatrenia a žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby z 18.1.2021 - č.z. 132/21.

6. *Podľa ust. § 324 ods. 1 C.s.p., pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.*

7. *Podľa ust. § 324 ods. 3 C.s.p., neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.*

8. *Podľa ust. § 325 ods. 1 C.s.p., neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.*

9. *Podľa ust. § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p., neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.*

10. *Podľa ust. § 328 ods. 1 C.s.p., ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.*

11. *Podľa ust. § 328 ods. 2 C.s.p., 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.*

12. Podľa ust. § 329 ods. 1 C.s.p, 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.

13. Podľa ust. § 330 ods. 1 C.s.p., súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

14. Podľa ust. § 330 ods. 2 C.s.p., ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

15. Podľa ust. § 332 ods. 1 C.s.p., neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

16. Navrhovateľ neodkladného opatrenia 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 nariadenie neodkladného opatrenia. Ten, kto sa domáha nariadenia 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.

17. V prejednávanej veci neodkladné opatrenie nie je konečným rozhodnutím a jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov 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 hroziacej ujmy. 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.

18. Žalobca svojím návrhom na vydanie neodkladného opatrenia sleduje dočasnú úpravu pomerov medzi ním ako žalobcom (v tomto postavení vystupuje aj v konaní vo veci samej) a novým vlastníkom nehnuteľností po začatí konania vo veci samej, v ktorom sa domáha určenia neplatnosti opakovanej dražby. Po oboznámení sa s obsahom listinných dôkazov predložených žalobcom súd dospel k záveru, že návrhu žalobcu možno vyhovieť len v časti. Žalobca preukázal existenciu právnych vzťahov medzi stranami sporu, keď z listinných dôkazov (predovšetkým z LV č. 3904 a notárskej zápisnice o osvedčení priebehu dobrovoľnej dražby) je nesporné, že žalobca, ktorý sa ako pôvodný vlastník nehnuteľností domáha vyhlásenia neplatnosti opakovanej dražby, doposiaľ užíva a obýva nehnuteľnosti spolu so svojou manželkou a maloletou dcérou. Uvedené nehnuteľnosti sú však v súčasnosti vo výlučnom vlastníctve žalovaného v 2. rade, ktorých ich nadobudol na základe dobrovoľnej

dražby. V prípade úspechu žalobcu v konaní vo veci samej by došlo k navráteniu vlastníckych vzťahov v prospech žalobcu. Keďže žalobca nehnuteľnosti užíva na riešenie bytovej otázky pre seba a svoju rodinu, mal súd za to, že neodkladné opatrenie v rozsahu, ktorým súd uloží žalovanému v 2. rade povinnosť, aby sa dočasne zdržal konania, ktoré by obmedzovalo žalobcu v pokojnom a nerušenom užívaní bytu, má zabrániť najmä tomu, aby nebolo zasiahnuté právo žalobcu na nedotknuteľnosť jeho obydlia a aby on spolu so svojou rodinou neprišli o miesto ich trvalého pobytu a nemali tak kde bývať, a to až do času, kým súd nerozhodne vo veci samej. Z týchto dôvodov súd návrhu v tejto časti vyhovel.

19. Súd nevyhovel návrhu žalobcu v časti, v ktorej žiadal, aby súd uložil žalovanému v 2. rade povinnosť zdržať sa konania, ktorým by došlo k scudzeniu alebo zaťaženiu nehnuteľností vecným alebo záväzkovým právom. Žalobca súdu jednak nepreukázal, že by žalovaný v 2. rade vykonával kroky smerujúce k vykonaniu takýchto úkonov a tým neosvedčil dôvodnosť a reálnosť hrozby. Zároveň však súd poukazuje aj na účinky poznámky v katastri nehnuteľnosti vo vzťahu k subjektívnej záväznosti rozsudku. V zmysle §228 ods. 2 Civilného sporového poriadku výrok právoplatného rozsudku o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby je záväzný 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. Ochranný mechanizmus proti účelovým opakovaným prevodom nehnuteľností v snahe komplikovať súdny proces a faktické vrátenie nehnuteľnosti je tak priamo upravený v civilnom sporovom poriadku ako aj v katastrálnom zákone. Na liste vlastníctva č. 3904 pre k.ú. Galanta je uvedená poznámka o konaní o určení neplatnosti dražby z 18.1.2021 iniciovanom žalobcom. Práva žalovaného ako nadobúdateľa nie sú dotknuté, pretože ide len o informatívnu poznámku a uvedená právna úprava nebráni platnému nadobudnutiu vlastníckeho práva, ak bol prevodca oprávnený predmet prevodu previesť. Poskytuje však riešenie, aby dotknuté osoby (žalobca) nemuseli vyvolávať ďalšie súdne konanie po úspešne ukončenom spore (o neplatnosť dobrovoľnej dražby). Žalobca má zákonom zabezpečené, že ďalšie prevody či zaťaženia po zápise poznámky mu už nesťažia procesnú situáciu a zjednodušia mu navrátenie veci do predošlého stavu vrátane zosúladenia formálneho stavu v katastri so stavom skutočným. Výrok právoplatného rozsudku o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, je v takom prípade záväzným nielen pre strany sporu, ale aj pre osoby neoznačené v rozsudku, ktoré by nadobudli vecné právo k tejto nehnuteľnosti od žalovaného v 2. rade po začatí súdneho konania, pokiaľ právna zmena bola prevedená po zápise poznámky o začatí súdneho konania v katastri nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu považuje súd nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by zakázal žalovanému v 2. rade nakladať s nehnuteľnosťami považuje za nadbytočné a aj v tejto časti návrh zamietol. Súd zamietol návrh žalobcu aj v časti, v ktorej žiadal, aby sa žalovaný v 2. rade zdržal vykonávania akýchkoľvek stavebno - technických alebo iných úprav a prác na nehnuteľnosti. Ani v tomto smere totiž žalobca nepreukázal, že by žalovaný v 2. rade vykonával kroky smerujúce k vykonaniu takýchto úkonov a tým neosvedčil dôvodnosť a reálnosť hrozby. Takúto širokú a všeobecnú úpravu súd zároveň považuje za neprimeraný zásah do práv a povinností vlastníka - žalovaného v 2. rade v prípade nevyhnutných úprav a zásahov, ako aj k ohrozeniu ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome.

P o u ě n i e : Proti uzneseniu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na Okresnom súde Galanta (ust. § 357 písm. d) C.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (ust. § 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) (ust. § 363 C.s.p.)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (ust. § 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.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z.č. 233/95 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.

Vzhľadom na znenie zákona č. 62/2020 Z.z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii, a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony (znenie účinné od 19.1.2021; ustanovenie §9 ods. 1) lehota na podanie odvolania v čase od 19.1.2021 do 28.2.2021 neplynie.

V Galante dňa 2. februára 2021

Mgr. Zuzana Dojčánová
sudkyňa

Za správnosť vyhotovenia: Lucia Benkovičová