

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 13Co/158/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6718202813  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 08. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ama Odalošová  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2019:6718202813.3

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Amy Odalošovej a členov senátu JUDr. Danice Kočíčkovej a Mgr. Kataríny Katkovej, v právnej veci žalobcov: 1/ D. M., nar. XX. XX. XXXX, bytom gen. J. XXXX/XX, XXX XX W., X/ Jarmila M., nar. XX. XX. XXXX, bytom gen. J. XXXX/XX, XXX XX W., zast. JUDr. Michal Vlkolinský, advokát, so sídlom Nám. SNP 17/29, 960 01 Zvolen, proti žalovanému: Spoločenstvo vlastníkov bytov Svobodu 1979, IČO: 37 828 690, so sídlom Gen. Svobodu 1979, 960 01 Zvolen, zast. JUDr. Alenou Cvopovou, advokátkou, so sídlom Zvolen, Nográdyho 37, za účasti intervenienta na strane žalovaného: SEKIER, s. r. o., so sídlom Námestie SNP 41, 960 01 Zvolen, IČO 31 692 885, zast. Ulianko & partners, s. r. o., so sídlom Námestie SNP 41, 960 01 Zvolen, IČO: 36 856 517, o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobcov proti uzneseniu Okresného súdu Zvolen č. k. 17C/9/2018 - 149 zo dňa 20. 12. 2018, v spojení s opravným uznesením č. k. 17C/9/2018 - 204 zo dňa 11. 04. 2019, takto

### rozhodol:

Uznesenie Okresného súdu Zvolen č. k. 17C/9/2018 - 149 zo dňa 20. 12. 2018, v spojení s opravným uznesením č. k. 17C/9/2018 - 204 zo dňa 11. 04. 2019 p o t v r d z u j e.

### odôvodnenie:

1. Odvolaním napadnutým uznesením súd prvej inštancie návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

2. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobcovia sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhali, aby súd uložil žalovanému zdržať sa dražby nehnuteľností - bytu č. XX na 4. p. vo vchode č. XX bytového domu zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor, pre okres Zvolen, obec Zvolen, katastrálne územie E., pod A „majetková podstata“ KN-C parcela č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria a obytná budova - Gen. Svobodu súpisné číslo XXXX na par. č. XXXX; pod B. „vlastníci a iné oprávnené osoby“ pod B.-XX byt č. XX na 4. posch. vo vchode č. XX na SEKIER, s. r. o. v podiele 1/1 vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v XXXX/XXXXXX; pod C. „ŕarchy“ záložné právo zo zákona v prospech spoločenstva a vlastníkov bytov G.. J. XXXX a náhrady trov konania. Uviedli, že sú nájomníkmi uvedeného bytu. V zmysle § 16 ods. 1 ZoVB, byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Poukázali na rozhodnutie Krajského súdu Banská Bystrica č. k. 24S/58/2010 zo dňa 24. 09. 2010, ktoré bolo potvrdené Najvyšším súdom rozhodnutím č. k. 10Sžr/1/2011, podľa ktorého, každý vlastník bytového domu, ktorý sa rozhodne byty v ňom odpredať je zákonom obmedzený pri nakladaní s nimi tak, že tie byty, ktoré sú prenajaté na dobu neurčitú, nemôže predať iným osobám ako ich nájomcom. Dňa 20.04.2018 bolo žalobcom 1 a 2 doručené Upovedomenie o čase a mieste oceňovania nehnuteľností a Výzva na sprístupnenie nehnuteľností za účelom ocenenia a vyhotovenia znaleckého posudku súdnym znalcom. Podľa § 17 ods. 5 ZoVB, byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu. Novelizovaný bol text poznámky pod čiarou odkazujúci na osobitné

predpisy. Poznámka pod čiarou bola rozšírená z pôvodného úzko koncipovaného odkazu na zákon č. 92/1991 Zb. aj na ďalšie osobitné predpisy. Predovšetkým ide o situácie, keď sa povinný subjekt dostane do pozície dlžníka a nie je schopný alebo ochotný plniť svoje záväzky a oprávnený by sa tak bez existencie tohto zákonného ustanovenia mohol uspokojiť z majetku povinného pozostávajúceho z bytov, čo nie je v súlade s koncepciou a základným účelom privatizácie bytového fondu. Účelom tejto osobitnej výnimky je zachovanie bytov vo vlastníctve osoby, ktorá má povinnosť podľa § 16 ods. 1 ZoVB, a to počas celého obdobia existencie predpokladov na prednostný/privilegovaný prevod vlastníctva bytu. Obmedzenie vlastníckeho práva (právo scudziť byt komukoľvek okrem nájomcu za trhovú cenu) je opodstatnenou ochranou nájomcov v sprivatizovaných bytoch, pretože spoločenská výnimočnosť situácie si vyžiadala zo strany zákonodarcu výnimočné zákonné obmedzenie v podobe kontraktáčnej povinnosti. Rozhodujúcim okamihom pre ustálenie rozsahu majetku, ktorý draženiu podlieha, bude v zásade okamih začatia osobitného konania, v ktorom má byť byt dražený. Byt, ktorý ešte nebol prevedený do vlastníctva jeho doterajšiemu nájomcovi nemožno vydražiť podľa ustanovení zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučného poriadku), zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii, zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a iných osobitných zákonov. Neodkladné opatrenie je inštitútom, ktorého funkciou je zabrániť bezodkladnou úpravou nepriaznivým následkom, ktoré by mohli pred začatím konania, v už začatom konaní alebo po skončení konania vo veci samej nastať. Je nepochybné, že konanie žalovaného smeruje k tomu, aby boli byty žalobcov ako nájomníkov vydražené a vlastnícke právo nadobudla iná osoba než sú žalobcovia ako nájomníci s uzavretými nájomným pomerom na dobu neurčitú a v zmysle ustálenej rozhodovacej praxe všeobecných súdov sa jedná o absolútne neplatný právny úkon, tým skôr, keď na súde prebieha konanie, v ktorom sa žalobcovia 1 a 2 domáhajú nahradenia vyhlásenia vôle na prevod vlastníctva bytu, ktorého sú nájomníkmi.

3. Okresný súd sa oboznámil s predloženými dokladmi žalobcami, a to s výpismi z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. W. okres W. obec W. z XX. XX. XXXX, kde je vedený predmetný byt vo vlastníctve žalovaného, na ktorom viazne záložné právo v prospech O.. E. U., exekučné záložné právo zriadené D.. E. E. a D.. D. Ďuricom, oboznámil sa s upovedomením o čase a mieste oceňovania nehnuteľnosti zo dňa 19.04.2018.

4. Súd prvej inštancie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel uznesením č. k. 17C/9/2018-136 zo dňa 08. 11. 2018, v ktorom uviedol, že mal v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia osvedčenú skutočnosť, že žalobcom bolo adresované na vedomie Upovedomenie o čase a mieste oceňovania nehnuteľností. Z výpisu z Listu vlastníctva zistil, že vlastníkom bytu je J. s. r. o. a na byte viazne exekučné záložné právo súdneho exekútora JUDr. Jozefa Ďuricu. Z exekučného konania sp. zn. 4Er/1241/2017 vedeného na súde zistil, že exekučným titulom je tu uznesenie č. k. 11C/428/2015-57 zo dňa 08.07.2016, ktorým súd schválil súdny zmier medzi Spoločenstvom vlastníkov bytov Svobodu 1979 a spoločnosťou J. s. r. o., ktorým sa J. s. r. o. zaviazal zaplatiť sumu 1.915,44 € s prísl. v mesačných splátkach po 100 € a nahradiť mu trovy konania. Okresný súd poukázal na § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., § 17 ods. 5 ZoVB, podľa ktorého byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu. V poznámke pod čiarou je uvedený zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov. Z uvedeného mal osvedčené právo žalobcov a taktiež aj potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami, nakoľko na predmetný byt už bolo vydané upovedomenie o mieste a čase oceňovania nehnuteľnosti.

5. Proti rozhodnutiu podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. e/, f/, h/ CSP, ktorý v odvolaní uviedol, že rozhodnutie považuje za absolútne nesprávne že súd nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. K návrhu nebola priložená nájomná zmluva žalobcu 1. a 2. s nájomným pomerom na dobu neurčitú ako základný dôkaz, žalobcovia k návrhu nepripojili ďalšie základné listinné dôkazy žiadosť o odkúpenie bytu zaslanú vlastníkovi bytu, kúpnu zmluvu na byt, ktorý má byť podľa žaloby predmetom prevodu do vlastníctva doterajším nájomcom. Súd tieto skutočnosti nemal osvedčené. Popísané skutočnosti žalobcami hodnoverne neosvedčujú dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, žalovaný nie je pasívne legitimovaný, nakoľko nevykonáva dražbu nehnuteľností. Navrhol napadnuté rozhodnutie zrušiť ako nie dôvodné a neodkladné opatrenie odmietnuť a žalobcov 1. a 2. zaviazat' na znášanie trov prvostupňového a odvolacieho konania.

6. Žalobcovia k odvolaniu predložili zmluvu o nájme bytu zo dňa 01.09.1996 medzi prenajímateľom BUČINA, a. s. Zvolen a nájomcom D. M., gen. J. XXXX/XX W.. Uzavretú na dobu neurčitú a žiadosť o prevod vlastníctva bytu adresovanú vlastníčkovi bytu spolu s doručenkou, uviedli, že na súde prebieha pod sp. zn. 18C/10/2018 konanie o nahradenie vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

7. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č. k. 13Co/219/2018-35 zo dňa 24. 07. 2018 uznesenie okresného súdu zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení uviedol, že hoci v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nemusia byť preukázané všetky skutočnosti tvrdené žalobcom, aj v tomto konaní súd skúma podmienky vecnej legitímácie, ktorou vo všeobecnosti v civilnom konaní rozumieme oprávnenie alebo povinnosť strany vyplývajúca z hmotného práva. Súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovie len vtedy, ak návrh podáva osoba, ktorá je nositeľom subjektívneho práva, a keď návrh smeruje voči osobe, ktorá je nositeľom subjektívnej povinnosti. Je taktiež nutné, aby strana sporu domáhajúca sa nariadenia neodkladného opatrenia osvedčila dôvody na jeho nariadenie, t. j. potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu ohrozenia exekúcie. Z rozhodnutia súdu prvej inštancie pre nedostatok dôvodov nie je zrejmé, na základe čoho mal súd za to, že je osvedčená existencia potreby nariadenia neodkladného opatrenia, keď z odôvodnenia rozhodnutie nie je zrejmé, ako a či žalobcovia osvedčili, že predmetný byt je predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi a nájom bytu nie je dohodnutý na určitý čas (§16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z.), či existuje medzi účastníkmi právny vzťah svedčiaci nároku žalobcov, či ide o byt, v súlade s § 17 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z., ktorý nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu. Tiež z odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, na základe čoho okresný súd posúdil vecnú legitímáciu žalovaného (či žalovaný je nositeľom subjektívnej povinnosti uloženej mu rozhodnutím).

8. Následne podaním zo dňa 13. 09. 2018 doručeným súdu dňa 14. 09. 2018 žiadala spoločnosť SEKIER, s. r. o. o vstup do konania ako intervenienta, nakoľko má právny záujem na výsledku konania, netvorí však so žalovaným nerozlučné spoločenstvo, je výlučným vlastníkom bytu, nebol žalobcami označený za procesnú stranu. Správca ako oprávnený vedie voči nej ako povinnému exekúciu na exekútorskom úrade JUDr. Jozefa Ďuricu vo Zvolene na vymoženie sumy 1.915,44 s prísl. (vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 4Er/1241/2017). Intervenient je členom Správcu ako vlastníkom bytu a predmetné NO sa priamo a negatívne dotýka aj intervenienta, nakoľko vymáhaná pohľadávka Správcu voči intervenientovi pri vydaní NO nemohla byť uspokojená dražbou bytu a majetok intervenienta odblokovaný, a preto má intervenient právny záujem na výsledku tohto konania. Intervenient považuje pôvodne vydané a zrušené NO za nezákonné a zmätočné rozhodnutie, nakoľko konajúci súd v tomto prípade poskytol ochranu osobám, ktoré byt vyslovene okupujú v rozpore so zákonom. Žalobcovia od 29. 12. 2016 nie sú nájomcami bytu, nakoľko Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom č. k. 13Co/353/2015-358 zo dňa 25. 10. 2016 ako odvolací súd potvrdil rozhodnutie Okresného súdu Zvolen č. k. 8C/151/2009-316, zo dňa 02. 12. 2014 o tom, že výpoveď z nájmu im daná zo strany intervenienta je platná, a teda ich nájomný vzťah k bytu právoplatne dňa 29. 12. 2016 zanikol. V tomto smere žalobcovia teda zjavne úmyselne uvádzajú konajúci súd do omylu ohľadom skutkového stavu. Navyše voči žalobcom bolo Okresným súdom Zvolen dňa 14. 06. 2017 pod sp. zn. 13C/20/2017-23 nariadené právoplatné a vykonateľné neodkladné opatrenie, ktoré žalobcom ukladá povinnosť predmetný byt vypratať. Toto neodkladné opatrenie bolo potvrdené uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 06. 02. 2018 pod sp. zn. 14Co/19/2018-95. Za týchto okolností by bolo vydanie neodkladného opatrenia v žalobcami požadovanom znení absolútnym právnym nezmyslom a veľmi vážnym nespravodlivým zásahom do práv intervenienta a žalovaného. Taktiež upriamil pozornosť na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/165/2006 podľa ktorého intervenient ako prenajímateľ a vlastníkom bytu nie je povinný previesť vlastnícke právo k bytu žalobcom (aj v prípade keby boli nájomcami, čo však nie sú) za cenu podľa § 17 ods. 3 resp. § 18, 18a, 18b zákona č. 182/1993 Z. z. Navrhol návrh na vydanie neodkladného opatrenia zamietnuť.

9. Okresný súd uznesením č. k. 17C/9/2018-136 zo dňa 08. 11. 2018 rozhodol, že vstup intervenienta do konania je prípustný.

10. Okresný súd sa oboznámil s pripojeným spisom sp. zn. 8C/151/2009, v ktorom žalobcovia D. M. a D. M. žalovali o neplatnosť výpovede z nájmu bytu voči žalovanému - spoločnosti J. s. r. o., ktorá je v predmetnom konaní intervenientom. Okresný súd rozsudkom č. k. 8C/151/2009-316 zo dňa 02.

12. 2014 žalobu zamietol, pričom v odôvodnení uviedol, že výpoveď zo zmluvy o nájme bytu z XX. XX. XXXX z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je platná podľa § 711 ods. 1 pís. b/ zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č. k. 13Co/353/2015-358 zo dňa 25. 10. 2016 uvedené rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil. Dovolanie žalobcov bolo odmietnuté. Zo spisu sp. zn. 17C/113/2013 zistil, že žalobcovia sa domáhali nahradenia vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov za cenu 1 183,03 Eur. Súd ich žalobu zamietol rozsudkom č. k. 17C 113/2013 z dôvodu, že žalovaný - spoločnosť SEKIER s. r. o. nie je subjektom, ktorý je povinný predávať byt za regulovanú cenu podľa § 17 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov. Pokiaľ žalobcovia poukazovali na rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica 24S 58/2010-59 zo dňa 24. 9. 2010 a rozsudok Najvyššieho súdu SR č. k. 10Sžr 1/2011 zo dňa 08. 06. 2011, tak z nich vyplýva, že ustanovenie § 16 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov sa na spoločnosť J., s.r.o. vzťahuje a že uzavretá kúpna zmluva je z tohto dôvodu teda neplatná, keďže byt bol prevedený na niekoho iného ako je nájomca. Súd v týchto konaniach sa však nezaoberali otázkou, či spoločnosť J., s.r.o. je povinná byt predávať za tzv. regulovanú cenu. Z pripojeného spisu sp. zn. 13C/20/2017, okresný súd zistil, že spoločnosť J. s. r. o. žiadala o nariadenie neodkladného opatrenia na vypratanie predmetného bytu žalobcami. Súd uznesením č. k. 13C/20/2017-23 zo dňa 14. 06. 2017 žiadané neodkladné opatrenie nariadil, rozhodnutie bolo potvrdené uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 14Co/19/2018-95 zo dňa 06. 02. 2018. Oboznámením sa s konaním vedeným na tunajšom súde pod sp. zn. 18C/10/2018 okresný súd zistil, že žalobcovia žalujú spoločnosť J. s. r. o. o nahradenie vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, so znením zmluvy uvedeným v žalobnom návrhu, za cenu 1.183 €.

11. Súd prvej inštancie posudzoval nárok podľa § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, 2 písm. d), § 326 ods. 1, § 328 ods. 1, 2, 3, § 329 ods. 2, 3 CSP, § 680 ods. 2, 3 zákona č. 40/1960 Zb., § 16 ods. 1, § 17 ods. 3, 5 zákona č. 182/1993 Z. z

12. Okresný súd uviedol, že žalobcovia sa vo veci sp. zn. 18C/10/2018 domáhajú nariadenie vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Návrhom na vydania neodkladného opatrenia žiadajú, aby súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa vykonávania dražby predmetného bytu. Okresný súd skúmal aktívnu a pasívnu vecnú legitimáciu strán sporu, t. j. či im v rozsahu osvedčenia prislúcha právo resp. povinnosť z hmotného práva. Žalobcovia po doručení odvolania žalovaného predložili kópiu nájomnej zmluvy z XX. XX. XXXX, okresný súd však zo spisu sp. zn. 8C/151/2009 zistil, že žaloba žalobcov o určenie neplatnosti výpovede z nájmu predmetného bytu zo dňa 25. 05. 2009 bola zamietnutá (rozsudok č. k. 8C/151/2009-316 zo dňa 02. 12. 2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 13Co/353/2015-358 zo dňa 25. 10. 2016). Zároveň zistil zo spisu sp. zn. 13C/20/2017, že žalobcom už bola uložená aj povinnosť neodkladným opatrením vypratať predmetný byt (uznesenie č. k. 13C/20/2017-23 zo dňa 14. 06. 2017 v spojení s uznesením č. k. 14Co/19/2018-95 zo dňa 06. 02. 2018). Z uvedeného vyplýva, že žalobcovia neosvedčili, že predmetný byt je predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi (§16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z.), t. j. žalobcovia neosvedčili svoj hmotnoprávny nárok na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd nariadil povinnosť zdržať sa dražby predmetného bytu. Čo sa týka osvedčenia hmotnoprávnej povinnosti žalovaného, k tomuto okresný súd uviedol, že nakoľko žalovaný nevykonáva predmetnú dražbu, nemožno mu uložiť povinnosť zdržať sa jej vykonávania, keďže žalovaný dražbu nevykonáva, ale vedie sa na základe exekučného konania sp. zn. 4Er/1241/2017 súdnym exekútorom JUDr. Jozefom Ďuricom, kedy v súlade s § 64 EP, spôsob vykonania exekúcie určí exekútor, ak tento zákon neustanovuje inak. Pokiaľ žalobcovia dôvodía, že podali na súd žalobu o nahradenie vyhlásenia vôle o prevod vlastníctva predmetného bytu v konaní na okresnom súde pod sp. zn. 18C/10/2018, zo spisu sp. zn. 17C/113/2013 zistil, že žalobcovia sa v tomto konaní taktiež domáhali nahradenia vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov za cenu 1.183,03 Eur, pričom súd ich žalobu zamietol rozsudkom č. k. 17C 113/2013 z dôvodu, že žalovaný - spoločnosť J. s. r. o. nie je subjektom, ktorý je povinný predávať byt za regulovanú cenu podľa § 17 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov. Pritom za rovnakú cenu žalobcovia žiadajú previesť byt aj v aktuálne živom konaní sp. zn. 18C/10/2018. Z uvedeného dôvodu mal okresný súd za to, že nie sú podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko žalobcovia neosvedčili hmotnoprávne oprávnenie žalobcov ani povinnosť žalovaných, ani potrebu neodkladnosti úpravy pomerov medzi žalobcami a žalovaným, a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

13. O náhrade trov konania, nakoľko sa jedná o konanie o nariadenie neodkladného opatrenia počas konania okresného súdu vo veci samej sp. zn. 18C/10/2018, bude rozhodnuté vo veci samej.

14. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie podali odvolanie žalobcovia v súlade s § 355 ods. 2 CSP, § 357 písm. d/ CSP. Odvolanie podali z dôvodu, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci ( § 365 ods. 1 písm. h/ CSP). Navrhli vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a priznať im náhradu trov konania. Uviedli, že sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhali, aby súd uložil žalovanému zdržať sa dražby nehnuteľnosti. Z priložených dokladov je nepochybné, že žalovaný v súčinnosti so súdnym exekútorom JUDr. Jozefom Ďuricom v konaní EX 1241/17 realizujú kroky smerujúce k dražbe bytu, ktorého nájomcami sú žalobcovia, a to z dôvodu, že prenajímateľ a vlastník týchto bytov dlhodobo účelovo neuhrádza predpísané platby do fondu opráv, za správu bytového domu a za služby, pričom žalobcovia tieto platby poukazujú riadne a včas a takýmto spôsobom vytvára vhodné podmienky pre speňaženie bytov formou dobrovoľnej dražby s cieľom obísť ust. § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Podľa § 17 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu. Odvolatelia uviedli, že je nepochybné, že konanie žalovaného smeruje k tomu, aby boli byty žalobcov ako nájomníkov vydražené a vlastnícke právo k bytom nadobudla iná osoba než sú žalobcovia ako nájomníci s uzavretým nájomným pomerom na dobu neurčitú. Jednalo by sa o absolútne neplatný právny úkon, tým skôr, keď na okresnom súde prebieha konanie, v ktorom sa žalobcovia domáhajú nahradenia vyhlásenia vôle na prevod vlastníctva bytu, ktorého sú nájomníkmi. Žalobcovia sú nájomcami predmetného bytu a na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa XX. XX. XXXX, uzavretej na dobu neurčitú, listom zo dňa 26. 09. 2016 požiadali intervenienta na strane žalovaného ako prenajímateľa o prevod vlastníctva bytu. Predmetnú žiadosť o prevod vlastníctva bytu podali pred právoplatnosťou rozsudku Okresného súdu Zvolen č. k. 8C/151/2009 - 319 zo dňa 02. 12. 2014, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 13Co/353/2015 - 358 zo dňa 25. 10. 2016, ako aj pred právoplatnosťou uznesenia Okresného súdu Zvolen č. k. 13C/20/2017 - 23 zo dňa 14. 06. 2017 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 14Co/19/2018 - 95 zo dňa 06. 02. 2018, teda v čase, keď žalobcovia 1/, 2/ boli nájomníkmi bytu, ktorý má byť predmetom dražby, a teda sú aktívne vecne legitimovaní na podanie žiadosti o prevod vlastníctva bytu, keďže z právnej úpravy prevodu vlastníctva bytu vyplýva, že podmienky upravené § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. musia byť splnené ku dňu podania žiadosti. Intervenient na strane žalovaného si neplní povinnosti voči žalovanému, nerealizuje žiadne platby voči spoločenstvu vlastníkov bytov, pričom na druhej strane si žalobcovia 1/, 2/ povinnosť platiť nájomné a služby s bývaním spojené voči intervenientovi na strane žalovaného plnia riadne a včas. Uvedeným konaním intervenient privedil stav smerujúci k predaju bytu súdnym exekútorom v čase, keď nie je rozhodnuté o žalobe žalobcov 1/, 2/ o nahradenie vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktoré je vedené na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 18C/10/2018. Podľa Čl. 5 prvá veta CSP, zjavné zneužitie práva nepožíva právnu ochranu, pričom zjavným zneužitím práva bolo a je konanie intervenienta na strane žalovaného, ktorý keďže nemôže predávať byty tretím osobám, obchádza ustanovenie § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., a vytvoril stav, keď žalovaný ako správca bytu pristúpil k vymáhaniu nezaplatených služieb spojených s užívaním bytu a v rámci tohto exekučného konania pristúpil k dražbe bytu.

15. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhol rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdiť, nakoľko žalobcovia neosvedčili hmotnoprávne oprávnenie ani povinnosť žalovaného a ani potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi žalobcami a žalovaným. Žalobcovia byt užívajú protiprávne, keďže im bola daná výpoveď zo zmluvy o nájme z dôvodu neplatenia nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu, čo bolo právoplatne potvrdené rozsudkom Okresného súdu Zvolen pod sp. zn. 8C/151/2009 - 316 zo dňa 02. 12. 2016 a potvrdené odvolacím súdom č. k. 13Co/353/2015 - 358 zo dňa 25. 10. 2016, tiež dovolanie bolo odmietnuté. Neodkladným opatrením bolo nariadené vypratanie predmetného bytu žalobcovi. Žalobcom bol teda právoplatne zrušený nájom bytu, nie sú nájomcami bytu, byt užívajú bez právneho dôvodu, neboli aktívne legitimovaní na podanie návrhu. Žaloba žalobcov o nahradenie vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu bola právoplatne zamietnutá a keďže sa žalobcovia opätovne domáhajú v konaní 18C/10/2018 uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu a žiadajú tento previesť za rovnako zaregulovanú cenu 1.183,03 €, konanie by malo byť zastavené z dôvodu res iudicata, žaloba bola zamietnutá z dôvodu, že vlastník bytu nie je subjektom, ktorý je povinný predávať byt za regulovanú cenu podľa § 17 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov. Žalobcovia

nie sú teda nositeľmi subjektívneho práva a nemajú aktívnu vecnú legitimáciu na podanie žaloby na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalovaný nie je nositeľom subjektívnej povinnosti, t. j. pasívne legitimovaný, keďže žalovaný nevykonáva dražbu nehnuteľnosti, preto mu súd nemôže uložiť, aby sa zdržal jej vykonania. Uviedol, že žalobcovia nepreukázali odoslanie žiadosti o prevod vlastníctva bytu intervenientovi. Žalobcovia podávajú neustále žaloby a odvolania účelovo, aby mohli v byte čo najdlhšie bývať za minimálne náklady.

16. Žalovaný vyslovil súhlas s prostriedkami procesného útoku intervenienta na strane žalovaného. Intervenient na strane žalovaného vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov navrhol rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdiť. Uviedol, že je vlastníkom predmetného bytu, žalovaní nie sú nájomníkmi bytu od 29. XX. XXXX, ich nájomný vzťah k bytu právoplatne zanikol dňa XX. XX. XXXX. Žalovaní majú povinnosť predmetný byt vypratať. Poukázal na nedostatok aktívnej vecnej legitimácie žalobcov na podanie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko títo nemajú žiadny právny nárok na akýkoľvek zásah či ovplyvňovanie dražby bytu, nakoľko nie sú účastníkmi siete vzťahov exekútor - povinný - oprávnený, ani nájomca - prenajímateľ, ale ani siete vzťahov intervenient - žalovaný, ide o tretie osoby. Neexistuje žiadne (ani domnelé) právo žalobcov, ktorému by mala/mohla byť poskytnutá súdna ochrana vo forme nariadenia nimi navrhovaného neodkladného opatrenia. Zákonná povinnosť upravená v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa vzťahujú na prenajímateľa ako vlastníka bytu a kumulatívne na nájomcu bytu, t. j. viažu sa ex lege výlučne len na konkrétne subjekty právneho vzťahu, a teda je možné konštatovať, že právo domáhať sa súdnou cestou prevodu vlastníctva k bytu žalobcom zaniklo, a to dňom právoplatného skončenia nájomného vzťahu, nakoľko aktívne legitimovaným subjektom na podanie žaloby o nahradenie prejavu vôle je iba nájomca, ktorý má s vlastníkom bytu uzavretý platný nájomný vzťah.

17. Žalobcovia sa k vyjadreniu žalovaného a intervenienta nevyjadrili.

18. Krajský súd ako súd odvolací ( § 34 CSP ), preskúmal vec v rozsahu podľa § 379, 380 CSP, bez nariadenia pojednávania v súlade s § 385 CSP, rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil v súlade s § 387 ods. 1, 2 CSP .

19. Z dôvodu, že odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný, pri posudzovaní veci sa zaoberal len námietkami žalobcov uvedenými v odvolaní a procesným postupom okresného súdu, ktorý predchádzal vydaniu napadnutého rozhodnutia z hľadiska, či došlo k vadám, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

20. Odvolací súd v konaní súdu prvej inštancie nezistil vady, ktoré sa týkajú procesných podmienok.

21. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

22. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením rozhodnutia. V súdnej veci nezistil žiadne okolnosti, ktoré by spochybňovali správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie. Dôvody, pre ktoré tak rozhodol, správne rozobral v odôvodnení rozhodnutia S týmito dôvodmi sa v celom rozsahu stotožňuje aj odvolací súd a v podrobnostiach na ne odkazuje.

23. Odvolania žalobcov nepoukazujú na žiadne také dôvody, ktoré by podmieňovali zmenu rozhodnutia.

24. Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolací súd, vzhľadom na odvolacie dôvody udáva, že pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov, alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality).

25. Neodkladné opatrenie je možné nariadiť z dvoch dôvodov - jedným je bezodkladná úprava právnych pomerov a druhým je potreba zamedziť zmareniu exekúcie. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pri ich nariaďovaní prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. Súd sa obmedzí len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodiť nutnosť úpravy pomerov, pričom miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Z charakteru neodkladného opatrenia i z úpravy postupu súdu pri rozhodovaní vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie. Aj v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia však súd skúma splnenie podmienky vecnej legitímácie, ktorou vo všeobecnosti v civilnom konaní rozumieme oprávnenie alebo povinnosť strany vyplývajúce z hmotného práva. Vecnú legitímáciu má ten, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitímácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitímácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje. Súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovie len vtedy, ak návrh podáva osoba, ktorá osvedčí, že je nositeľom subjektívneho práva, a keď návrh smeruje proti osobe, ktorej svedčí subjektívna povinnosť. Je nutné, aby strana sporu domáhajúca sa nariadenia neodkladného opatrenia osvedčila aktívnu a pasívnu legitímáciu, potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu ohrozenia exekúcie, ako aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Vyhovenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemôže byť postavené len na domnienkach či úvahách o možnej ujme na právach navrhovateľa. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia je súd viazaný návrhom, dôkazné bremeno resp. bremeno osvedčenia spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia.

26. Súd prvej inštancie návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, pričom dôvody uviedol v bode 34 rozhodnutia. Uviedol, že skúmal aktívnu a pasívnu legitímáciu strán, t. j. či účastníkom v rozsahu osvedčenia prislúcha právo, resp. povinnosť vyplývajúca z hmotného práva a dospel k záveru, že žalobcovia neosvedčili, že predmetný byt je predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi (§ 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.), t. j. že žalobcovia neosvedčili svoj hmotnoprávny nárok na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd nariadil povinnosť zdržať sa dražby predmetného bytu, a to z dôvodu, že nie sú nájomcami predmetného bytu, neosvedčili ani hmotnoprávnu povinnosť žalovaného, ktorý nevykonáva dražbu, nemožno mu teda uložiť povinnosť zdržať sa jej vykonávania, v súlade s § 64 EP spôsob vykonania exekúcie určuje exekútor, ak zákon neustanovuje inak. Zároveň súd prvej inštancie uviedol, že pokiaľ žalobcovia dôvodlia, že podali na súd žalobu o nahradenie vyhlásenia vôle o prevod vlastníctva predmetného bytu v konaní na súde pod sp. zn. 18C/10/2018, zo spisu sp. zn. 17C/113/2013 zistil, že žalobcovia sa v tomto konaní taktiež domáhali nahradenia vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za cenu 1.183,03 €, pričom súd ich žalobu zamietol z dôvodu, že žalovaný - spoločnosť J. s. r. o. nie je subjektom, ktorý je povinný predávať byt za regulovanú cenu podľa § 17 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, pričom za rovnakú cenu žalobcovia žiadajú previesť byt aj v aktuálnom živom konaní sp. zn. 18C/10/2018. Na základe uvedeného mal súd prvej inštancie za to, že nie sú splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia.

27. Odvolací súd je viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, a preto mohol skúmať vecnú správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie len v rozsahu podaného odvolania a dôvodov v ňom uvedených. Žalobcovia nenamietali, že nie sú nájomcami predmetného bytu, v odvolaní uviedli nové tvrdenia, že žiadosť o prevod vlastníctva bytu podali pred právoplatnosťou rozsudku, ktorým bolo rozhodnuté o ich návrhu na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, ako aj predtým, ako bolo rozhodnuté, že majú predmetný byt vypratať a teda mali za to, že boli aktívne vecne legitímovaní na podanie žiadosti o prevod vlastníctva bytu, keďže z právnej úpravy prevodu vlastníctva bytu vyplýva, že podmienky upravené v § 16 ods. 1 zákona o bytoch musia byť splnené ku dňu podania žiadosti. Uvedené nespôsobuje vecnú nesprávnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie, neosvedčuje, že žalobcom svedčí aktívna legitímácia, z dôvodu, že podľa § 16 zák. č. 182/1993 Z.z. byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len nájomcovi. Odvolatelia nenamietali v odvolaní záver okresného súdu o neosvedčení pasívnej legitímácie žalovaného, ani skutočnosť, že ich obdobný návrh na nahradenie prejavu vôle v konaní sp. zn. 17C/113/2013 bol zamietnutý. Pokiaľ ide o odvoláciu námietku žalobcov, že podľa Čl. 5 prvá veta CSP zjavné zneužitie práva nepožíva právnu ochranu, pričom zjavným zneužitím práva je konanie intervenienta na strane žalovaného, ktorý keďže nemôže predávať byty tretím osobám, obchádzaním ustanovenie § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., vytvára stav, keď žalovaný

ako správca bytu pristúpil k vymáhaniu nezaplatených služieb spojených s užívaním bytu a v rámci exekučného konania pristúpil k dražbe bytu, odvolací súd poukazuje na to, že námietka nespôsobuje vecnú nesprávnosť rozhodnutia o neodkladnom opatrení. Ustanovenie Čl. 5 CSP predstavuje generálnu klauzulu prostredníctvom ktorej sa zakazuje zneužívanie procesných práv. V danom prípade však žalobcovia neuviedli žiadne procesné právo, ktoré by zneužíval žalovaný v tomto konaní.

28. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

29. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov členov senátu 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania, t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpisu uvedie, tiež proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).