

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 16C/24/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1119206928
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Doricová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2019:1119206928.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava I v Bratislave v sporovej veci žalobcu: Q. W., narodený XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/XX, XXX XX Bratislava právne zastúpený JUDr. Štefan Lendvay, narodený 10.01.1952, bytom Pri parku 73, 900 26 Slovenský Grob proti žalovanému: EMOREALITY s.r.o., so sídlom Murgašova 9, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 50 691 261 o nariadenie neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

- I. Súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.
- II. Súd žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom doručeným Okresnému súdu Bratislava I dňa 21.05.2019 domáhal voči žalovanému nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým mal súd žalovanému uložiť povinnosť zdržať sa úkonov vlastníckeho práva, nenakladať s nehnuteľnosťami a strieť užívanie nehnuteľností žalovaným bytu č. 10, 3. mezanín na J. T. č. XX a pozemku p.č. XXXX/X zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX vedeného Okresným úradom katastrálnym odborom v Bratislave I, pre k.ú. W. Q. v obci Bratislava - m.č. W. Q. a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil tým, že je nájomníkom bytu č. XX nachádzajúcim sa v O. na J. T. č. XX na základe nájomnej zmluvy, ktorú uzatvoril ako nájomca s prenajímateľom, vlastníkom bytu Q.. U. Q. dňa 09.07.2014 a to na dobu neurčitú. Žalovaný dňa 21.12.2018 vydražil predmetnú nehnuteľnosť na opakovanej dobrovoľnej dražbe, ktorú realizovala spoločnosť Platíť sa oplatí s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 45 684 618. Pôvodná vlastníčka bytu Q.. U. Q. dňa 10.01.2019 obdržala od dražobnej spoločnosti výzvu na odovzdanie predmetu dražby, ktorá sa mala uskutočniť dňa 25.01.2019. Žalobca poukázal na skutočnosť, že v prípade ak ide o dražbu bytu, je potrebné postupovať podľa ustanovenia § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách Z. z. Podľa názoru žalobcu je síce pravdou, že § 29 ods. 2 zákona 527/2002 Z. z. explicitne vymedzuje povinnosť predchádzajúceho vlastníka vydať vec vydražiteľovi avšak ide o štandardnú súkromnoprávnu povinnosť, ktorej plnenie je v prípade spornosti oprávnený vydražiteľ vymôcť výhradne podaním návrhu na súd, ktorým sa bude dožadovať vydania veci alebo vypratania nehnuteľnosti. S poukazom na uvedenú skutočnosť žalobca vylučuje, že by norma obsiahnutá v prvej vete § 29 ods. 2 zák. 527/2002 oprávňovala vydražiteľa použiť akúkoľvek formu svojpomoci alebo inú formálne inak označenú aktivitu vedúcu k zmocneniu sa veci násilným spôsobom, aj keď zákon predchádzajúceho vlastníka časovo limituje použitím pojmu „bez zbytočných prietahov“. Žalobca má za to, že v ústavnom poriadku Slovenskej republiky je vylúčené, aby do ústavného práva na obydlie mohol zasahovať subjekt súkromného práva, ktorý je svojimi právami a povinnosťami v rovnakej pozícii ako druhá zmluvná strana, a to bez zákonného titulu. Z Ústavy Slovenskej republiky ako aj medzinárodných záväzkov, ktorými je slovenská republika viazaná, jednoznačne plynie, že zásah do práva na obydlie musí byť výnimočný a z pohľadu procedurálneho musí byť legálny a legitímny zahŕňajúci zákonný dôvod. Žalobca ďalej poukázal na skutočnosť, že v právnom poriadku Slovenskej republiky existuje len jeden zákonný spôsob vypratania nehnuteľnosti, a to súdnou exekúciou na nepeňažné plnenie v zmysle ustanovení zákona č. 233/1995 Z. z. exekučný

poriadok. Žalobca tiež uviedol, že odo dňa zápisu vlastníckeho práva v prospech žalovaného dochádza zo strany žalovaného k neprimeranému obťažovaniu žalobcu ako aj predchádzajúcej vlastníčky bytu Q.. U. Q.. Obťažovanie spočíva v sústavnom vypisovaní SMS správ, zvonení na zvonček vchodových dverí domu viacerými osobami so zhľadom vyvolávajúcej obavu o život a zdravie, obťažovaní vlastníkov bytov a inými násilnými postupmi. Predchádzajúca vlastníčka bytu Q.. U. Q. po vykonaní dražby podala na súd žalobu o vyhlásenie neplatnosti dražby, ktorej neplatnosť odôvodňuje porušením zákonných ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Žaloba je vedená na Okresnom súde Bratislava I pod spisovou značkou 14Csp/4/2019. Žalobca tiež uviedol, že žalovaný má vedomosť o podanej žalobe o vyhlásenie neplatnosti dražby a preto sa snaží o vypratanie predmetného bytu ešte pred rozhodnutím súdu vo veci samej, v dôsledku čoho stupňuje svoj nátlak na žalobcu. Žalobca vo vzťahu k dôvodnosti uplatneného nároku poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/149/2010 zo dňa 05.08.2010, sp. zn. 5Obdo 33/2012 zo dňa 33/2012. Žalobca tiež uviedol, že on sám ako i predchádzajúca vlastníčka bytu Q.. U. Q. majú na uvedenej adrese vedené trvalé bydlisko. Predchádzajúcej vlastníčke bola dňa 10.01.2019 doručená výzva dražobnou spoločnosťou na odovzdanie predmetu dražby - bytu. Podľa názoru žalobcu, keďže je reálny predpoklad, že dražba bude rozhodnutím súdu vyhlásená za neplatnú, žiada o vydanie neodkladného opatrenia, ktorým súd žalovanému uloží povinnosť zdržať sa úkonov vlastníckeho práva, nenakladať s predmetnou nehnuteľnosťou a strieť užívanie nehnuteľnosti žalobcom až do rozhodnutia vo veci samej. Naliehavosť úpravy pomerov medzi účastníkmi odôvodnil žalobca tiež vážnou obavou zo skutočnosti, že žalovaný bude stupňovať neprimeraný nátlak na uplatnenie svojho vlastníckeho práva.

2. Súd sa oboznámil s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a listinnými dôkazmi predloženými žalobcom - Nájomná zmluva zo dňa 09.07.2014, potvrdenie o pobyte vydané mestskou časťou Bratislava - W. Q. zo dňa 13.06.2016, výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. W. Q., okres Bratislava H., obec O.-Q..Č.. W. Q. zo dňa 15.01.2019, výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. W. Q., okres Bratislava H., obec O.-Q..Č.. W. Q. zo dňa 20.05.2019, Notárska zápisnica N 1648/2018, Nz 57414/2018, NCRIs 58123/2018 zo dňa 21.12.2018 osvedčujúca vykonanie opakovanej dobrovoľnej dražby, výzva k odovzdaniu predmetu dražby zo dňa 02.01.2019, žaloba na vyhlásenie neplatnosti dražby a vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 14.01.2019.

3. Súd po oboznámení sa s návrhom žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia a listinnými dokladmi predloženými žalobcom dospel k záveru, že nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom znení je nedôvodné .

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

Podľa § 324 ods. 3 Civilného sporového poriadku, 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 § 325 ods. 2 písm. c) a písm. d) Civilného sporového poriadku, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

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.

Podľa § 328 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

Podľa § 329 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúčenia a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

Podľa § 20 ods. 13 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnutelných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193,92 eura, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20170201>>.

Podľa § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ak ide o predmet dražby podľa § 20 ods. 13, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. V zápisnici uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby.

Podľa § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ak ide o prechod práv voči tretím osobám, je dražobník povinný podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe oznámiť tento prechod tretím osobám bez zbytočného odkladu.

6. Účelom neodkladného opatrenia je rýchla úprava právnych pomerov strán sporu. Nariadiť neodkladné opatrenie je možné, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán sporu s cieľom predísť vzniku bezprostredne hroziacej ujmy alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Nariadenie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe neodkladnej úpravy pomerov. Splnenie predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia nemožno vyvodiť len zo samotných tvrdení žalobcu, ale je potrebné tieto tvrdenia aspoň osvedčiť a to aspoň do tej miery, aby bolo možné dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti, nakoľko pri nariaďovaní neodkladného opatrenia prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. K nariadeniu neodkladného opatrenia by malo dôjsť len v najnevyhnutnejších prípadoch, kedy reálne existuje potreba neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami.

7. Žalobca predložil nájomnú zmluvu zo dňa 09.07.2014 uzatvorenú medzi žalobcom ako nájomcom a Q.. U. Q. ako prenajímateľom, predmetom ktorej bol nájom 4 izbového bytu číslo XX, ktorý sa nachádza na 3. a 4. nadzemnom podlaží v bytovom dome súp. č. XX na ul. J. B. O.. prenajímateľ prenechal byt nájomcovi výlučne za účelom bývania v časti 2 izieb, kuchyne a jednej kúpeľne na poschodí za dohodnuté nájomné 50 eur mesačne. Nájom bytu sa uzatvoril na dobu neurčitú.

7.1. Podľa potvrdenia o pobyte vydanom mestskou časťou Bratislava W. Q. zo dňa 13.06.2016 je žalobca prihlásený na trvalý pobyt 09.07.2014 na adrese J. XXXX/XX, byt č. XX.

7.2. Notárskou zápisnicou N 1648/2018 Nz 57414/2018 NCRIs 58123/2018 spísanou dňa 21.12.2018 bol osvedčený priebeh opakovanej dobrovoľnej dražby, ktorá sa uskutočnila dňa 21.12.2018, predmetom ktorej bol byt č. XX na 3. mezaníne, vo vchode č. XX na ulici J. nachádzajúceho sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXXXX a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku. Predmet dražby bol vydražený. Vydražiteľom bola žalovaný.

7.3. Žalovaný je vlastníkom bytu č. XX vchod J. XX, 3. mezanín ako to vyplýva z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre okres Bratislava H. katastrálne územie Bratislava W. Q..

7.4. Spoločnosť Platíť sa oplatí s.r.o. listom zo dňa 02.01.2019 vyzval JUDr. Štefan Lendvay k odovzdaniu predmetu dražby s tým, že ako dražobník na základe návrhu a zmluvy uzatvorenej s navrhovateľom dražby, zrealizovala dňa 21.12.2018 dobrovoľnú dražbu, ktorá bola úspešná t.j. predmet dražby bol vydražený. Cena dosiahnutá na dražbe bola vydražiteľom v zákonnej lehote a v plnej výške uhradená na účet dražobníka. Podľa § 27 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. prechádza na vydražiteľa vlastnícke právo k vydraženej nehnuteľnosti spätne ku dňu udelenia príklepu. Spoločnosť Platíť sa oplatí vyzvala k odovzdaniu predmetu dražby dňa 25.01.2019 a upozornila, povinnosť predchádzajúceho vlastníka odovzdať predmet dražby vydražiteľovi je explicitne stanovená v § 29 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

7.5. Q.. U. Q. zastúpená JUDr. Štefan Lendvay podala na Okresnom súde Bratislava I žalobu na vyhlásenie neplatnosti dražby a vydanie neodkladného opatrenia.

8. Podľa názoru súdu žalobca nepreukázal, že by existujúci stav vyžadoval neodkladnú úpravu pomerov strán sporu. Žalobca nepredložil žiadne dôkazy, ktoré by preukazovali náhlu potrebu upraviť pomery strán sporu. Žalobca predložil výzvu zo dňa 02.01.2019 k odovzdaniu predmetu dražby adresovanú inej osobe ako žalobcovi, z ktorej však tvrdenie žalobcu ohľadne výzvy žalovaného na vypratanie predmetného bytu nijakým spôsobom nevyplýva. Tento listinný doklad teda nijakým spôsobom nepreukazuje tvrdenie žalobcu, že vlastník bytu teda žalovaný si svoje vlastnícke právo k predmetnému bytu uplatňuje v rozpore so zákonom alebo, že sa dopúšťa iného protiprávneho konania. Vo výzve je predchádzajúca vlastníčka bytu vyzvaná v zmysle zákona k odovzdaniu predmetu dražby. Zo žiadnych listinných dokladov nevyplýva tvrdenie žalobcu, že by žalovaný ako vlastník predmetnej nehnuteľnosti - bytu vykonával úkony smerujúce k prevodu vlastníctva bytu na tretie osoby resp. nakladal s predmetnou nehnuteľnosťou a vykonával kroky k vyprataniu bytu. Skutočnosť, že predchádzajúca vlastníčka predmetného bytu bola vyzvaná na odovzdanie bytu súd nepovažoval za postup, ktorý by odôvodňoval nariadenie neodkladného opatrenia, naopak považoval túto okolnosť za štandardný postup, nakoľko žalovaný sa vydražením nehnuteľnosti/bytu stal jeho vlastníkom. Zo žiadnych listinných dokladov tiež nevyplývajú tvrdenia žalobcu o obťažovaní žalobcu a o úmysle žalovaného byť so ziskom predať. Ku skutočnosti, že žalobca má na uvedenej adrese evidovaný trvalý pobyt súd uvádza, že táto okolnosť je pre nariadenie neodkladného opatrenia požadovaného žalobcom irelevantná.

Je na žalobcovi, aby v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia hodnoverne opísal skutočnosti, ktoré osvedčujú dôvodnosť nariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia a zároveň, aby v návrhu opísal a osvedčil existenciu trvania nároku, ktorému žalobca navrhuje poskytnúť ochranu neodkladným opatrením. Osvedčiť dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia je povinný žalobca v rámci popisu rozhodujúcich skutočností a označených relevantných dôkazov s ich predložením, okrem tých, ktoré nemôže predložiť bez vlastnej viny. Ako už súd uviedol jedným z predpokladov, aby súd mohol vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neodkladnou úpravou pomerov strán sporu je osvedčenie naliehavosti a neodkladnosti takejto úpravy, ktorou by sa zabránilo vzniku, či rozširovaniu škody, či inej ujmy alebo hrozbe zmarenia výkonu rozhodnutia, čo však žalobca nijakým spôsobom nepreukázal. Je povinnosťou žalobcu, ktorý sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia nie len tvrdiť, ale aj preukázať skutočnosti na základe, ktorých súd rozhodne o opodstatnenosti nariadenia neodkladného opatrenia. Súd však z predloženého návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a ani z listinných dokladov nemal za preukázanú potrebu neodkladnej úpravy pomerov, nakoľko mal za to, že žalobca nepreukázal reálnu hrozbu zo strany žalovaného, ktorá by nariadenie neodkladného opatrenia odôvodňovala.

9. Sumarizáciou uvedeného mal súd za to, že žalobca neosvedčil, že je potrebné neodkladne upraviť pomery strán sporu navrhovaným neodkladným opatrením, teda že je osvedčená obava, že v prípade nenariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia, by mohlo dôjsť k vzniku ujmy na strane žalobcu a že potreba úpravy pomerov medzi stranami je bezodkladná. Súd dospel k záveru, že podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia nie sú splnené a preto súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

10. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

11. Súd o trovách konania rozhodol v súlade s § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku ale nakoľko v konaní úspešnému žalovanému preukázateľne žiadne účelne vynaložené výdavky ako trovy konania nevznikli, súd mu nárok na náhradu trov konania nepriznal (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 26. októbra 2016, sp. zn. 6 Cdo 544/2015)

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava I, písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 Civilného sporového poriadku) 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 (odvolacie dôvody).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363 a §364 Civilného sporového poriadku) .

V prípade, ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.

Podľa § 332 ods. 1 Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.