

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 12C/20/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6619202657  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Šulajová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2019:6619202657.1

## Uznesenie

Okresný súd Lučenec v spore žalobcu Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na P. I. I. X, X, X s. č. 2048, T. XXX XX T., v zastúpení zo zákona správcom SPOOL a.s., Dr. Herza 23, 984 01 Lučenec, IČO: 31 586 392, zast. JUDr. Róbert Gombala, advokát so sídlom Ulica P. Rádayho, 984 01 Lučenec proti žalovanému 1/ Slovenská sporiteľňa a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 a 2/ DUPOS dražobná, spol. s r. o., so sídlom Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, IČO: 36 233 935, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný 1/ Slovenská sporiteľňa a. s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 a žalovaný 2/ DUPOS dražobná, spol. s r.o., IČO: 36 233 935, Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, sú povinní zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese T., v obci T., v katastrálnom území T., evidovaným Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom, zapísaným na Liste vlastníctva číslo XXXX, a to bytu č. 15, prízemie, vchod 4, nachádzajúci sa v bytovom dome na ulici I. I. Č. X, X, X, so súpisným číslom 2048, postavenom na pozemku parcely registra "C", parcelné číslo 2480, o výmere 719 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2048 je evidovaný na Liste vlastníctva XXXX) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1-ín z celku a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 81/2230-ín z celku, ktoré nehnuteľnosti sú podľa Listu vlastníctva číslo XXXX, pod B.17 evidované v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov - S. B., narodený XX.XX.XXXX a Y. S., rodená D., narodená XX.XX.XXXX, obaja trvale bytom T., P. I. I. XXXX/X, v prospech žalobcu - Vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. I. I. X, X, X s. č. 2048, T., XXX XX T., SR, zastúpených správcom SPOOL a.s., sídlo Dr. Herza 23, 984 01 Lučenec, IČO: 31 586 392, v prospech ktorých je v časti C Listu vlastníctva číslo XXXX pod bodom 17 zapísané zákonné záložné právo v roku 2011 ako prvé, a to až do právoplatného rozhodnutia súdu v konaní o úprave práv záložných veriteľov.

II. Žalovaný 2/ DUPOS dražobná, spol. s r.o. IČO: 36 233 935, Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, je povinný zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese T., v obci T., v katastrálnom území T., evidovaným Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom, zapísaným na Liste vlastníctva číslo XXXX, a to bytu č. 15, prízemie, vchod 4, nachádzajúci sa v bytovom dome na ulici I. I. Č. X, X, X, so súpisným číslom 2048, postavenom na pozemku parcely registra "C", parcelné číslo 2480, o výmere 719 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2048 je evidovaný na Liste vlastníctva XXXX) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1-ín z celku a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 81/2230-ín z celku, ktoré nehnuteľnosti sú podľa Listu vlastníctva číslo XXXX, pod B.17 evidované v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov - S. B., narodený XX.XX.XXXX a Y. S., rodená D., narodená XX.XX.XXXX, obaja trvale bytom T., P. I. I. C. XXXX/X, a to až do právoplatného rozhodnutia súdu v konaní o úprave práv záložných veriteľov.

III. Súdu kládá žalobcovi, aby v lehote do 90 dní odo dňa právoplatnosti neodkladného opatrenia podal žalobu voči žalovanému 1/ na príslušný súd o úpravu práv záložných veriteľov.

IV. Žalobcovi sa priznáva od žalovaného 1/ a žalovaného 2/ náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorej výške súd rozhodne po právoplatnosti tohto uznesenia osobitným uznesením.

## o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobca - navrhovateľ neodkladného opatrenia sa podaným návrhom, doručeným súdu dňa 11.06.2019 domáhal nariadenia neodkladného opatrenia v znení ako vyplýva z výroku tohto uznesenia.

2. Uviedol, že žalobcami v tomto spore sú všetci Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. I. I. X, X, X s. č. 2048, T. XXX XX T., SR (ďalej len "bytový dom") a to konkrétne podľa príslušného LV č. XXXX I. W., V. K.U., Č. B., Č. K., B. R., B. B., B. W., T. X., S. T., P. I., M. Y., Y. W. Y., O.Á. W., B. I., Š. T., S. A.X., O. B., S.J. B., S. Y., S. W., S. L., U. B., W. L., I. Q., I. W., I. S., O. X.U., Y. K., I. W., O. L., O. B., I. O.L. B., Q. X., O. M., O. U., I. Y., I. K., I. Š., U. B., C. W., I. X., I. W., T. U., Š.T. T., L. B., S. W.. Presné označenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov pritom vyplýva z LV č. XXXX. (Označenie žalobcov vymenovaním vlastníkov v žalobe je podľa rozsudku Krajského súdu Bratislava sp. zn. 6Co/102/2017 aj nad rámec zákona a je postačujúca všeobecná formulácia - vlastníci bytov a nebytových priestorov v konkrétnom dome - citácia: "totiž v predmetných sporoch nemusí v žalobe vymenovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale postačí, ak v žalobe všeobecne uvedie, že pasívne vecne legitimovaní sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v konkrétnom dome (prípadne priloží list vlastníctva, z ktorého sú konkrétni vlastníci bytov a nebytových priestorov zrejmi) a uvedie, že zo zákona koná v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca.").

3. Spoločnosť SPOOL a. s. je správcom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. I. I. X, X, X, číslo súpisné 2048 T., ktorý bytový dom je vedený na Okresnom úrade Lučenec, katastrálnom odbore v LV č. XXXX. Uvedená skutočnosť vyplýva zo zmluvy o výkone správy bytového domu I. I. X,X,X, číslo súpisné 2048. Spoločnosť SPOOL a. s. zo zákona zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Podľa § 9 ods. 8 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. S poukazom na § 9 ods. 7 a ods. 8 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zastupuje žalobcov - Vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. I. I. X, X, X s. č. 2048, T., XXX XX T., SR, v tomto konaní o nariadenie neodkladného opatrenia. Pasívna legitimácia žalovaných je daná ustanovením § 8b ods.1, ods.2, písm. c/ zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

4. V bytovom dome v bytovom dome na ul. XXXX X, X, X, číslo súpisné 2048 T. sa nachádza byt č. 15, ku ktorému viazne zákonné záložné právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na P. I. X, X, X, T. a tiež aj zmluvné záložné žalovaného 1/. Obe tieto práva sú zapísané v časti C LV č. XXXX, pod poradovým číslom 17. Žalovaný 1/ sa na základe nesprávnej aplikácie ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení legitimuje ako prednostný záložný veriteľ, teda veriteľ ktorého poradie na uspokojenie pohľadávky je evidované ako prvé a žalovaný 1/ aj podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. 15, ktorú má vykonať žalovaný 2/ ako dražobná spoločnosť.

5. Žalovaný 2/ je spoločnosťou oprávnenou organizovať dobrovoľné dražby a súčasne je spoločnosťou, ktorá doručila správcovi - spoločnosti SPOOL a. s., ktorý zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov list s oznámením vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby bytu č. 15, ktorá sa má konať dňa 18.06.2019 v čase o 20:00 hod. v K., C. P. Č. XXXX A. U. O..

6. Žalobca je s poukazom na ustanovenie § 151e ods. 2, ods. 4 Občianskeho zákonníka v platnom znení a s poukazom na ustanovenie § 151c Občianskeho zákonníka prednostným záložným veriteľom vo vzťahu k bytu č. 15 zapísanom na Liste vlastníctva XXXX pre katastrálne územie T.. Žalovaný 1/ bol v rámci exekučného konania listami z 02.01.2017 a 25.01.2017 upozornený na postavenie žalobcu ako

prednostného záložného veriteľa a bol súčasne požiadaný o uznanie postavenia žalobcu pri prípadnom rozvrhnutí výťažku dražby a žalovaný 1/ bol týmto oznámením upozornený aj na porušenie postupov a ustanovení Občianskeho zákonníka.

7. Žalovaný 1/, ktorý vystupuje v pozícii navrhovateľa dobrovoľnej dražby s uznaním postavenia prednostného záložného veriteľa žalobcu nesúhlasil a svoj nesúhlas vyjadril listami, zo dňa 11.01.2017 a dňa 13.02.2017.

8. V zmysle ustanovenia § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj "zákon č. 182/1993 Z. z.") Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo 16) v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle ustanovenia § 151b ods.1 prvá veta Občianskeho zákonníka sa záložné právo zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vysporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom.

9. Ako je zrejmé zo samotnej dikcie zákona č. 182/1993Z.z. v prípade záložného práva k bytu sa jedná o samostatný spôsob vzniku záložného práva, ktoré vzniká už v štádiu existencie vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom a ak je zapísané záložné právo, záložné právo existuje. Ak záložné právo existuje, tak nemôže mať len deklaratórny charakter a z takto existujúceho (a aj zapísaného) záložného práva vyplývajú všetky práva a povinnosti ako záložného veriteľa tak aj záložného dlžníka. Samotná dikcia § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. poukazuje na skutočnosť, že tento druh záložného práva je smerovaný do budúcnosti, teda v čase keď ešte pohľadávka neexistuje, čo plne zodpovedá ustanoveniu § 151c ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky. Žalobca prostredníctvom správcu - SPOOL a.s. prihlásil pohľadávky žalobcu, teda pohľadávky zabezpečené záložným právom existovali a tak isto existovalo aj záložné právo, ktoré bolo a aj je na príslušnom liste vlastníctva riadne ako prvé v poradí zapísané.

10. Žalobca tvrdí, že žalovaný 1/ sa odvoláva na deklaratórny charakter zápisu záložného práva v osobitnom registri s tým, že u žalovaného 1/ došlo k splatnosti jeho pohľadávky na základe čoho deklaruje svoje postavenie pri uspokojovaní pohľadávky ako prednostné, neakceptujúc súčasnú právnu úpravu. Podľa žalobcu ide o značne extenzívny a nesprávny výklad zákona ku ktorému nemá žalovaný 1/ okrem finančného záujmu na úkor žalobcu žiaden iný dôvod.

11. Z Listu vlastníctva XXXX pre katastrálne územie T. pre byt č. 15, ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu na ul. I. A. T., súpisné číslo 2048, vchod 4 zapísaný na LV č. XXXX nachádzajúci sa na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape č. XXXX o výmere 719 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria (právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 2048 je evidovaný na Liste vlastníctva číslo XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 81/2230-in z celku, katastrálne územie T., obec T., okres T., Okresný úrad Lučenec - účastník právneho vzťahu č. 17, konkrétne z časti C Ľarchy por. č. 17 vyplýva, že záložné právo k tomuto bytu je v prospech ostatných vlastníkov bytov zapísané ako prvé v roku 2011. Z tohto listu vlastníctva tiež vyplýva, že záložné právo žalovaného 1/ je na vlastníctva zapísané ako druhé v roku 2012. Žalobca teda tvrdí, že pokiaľ bol v Liste vlastníctva XXXX, časti C Ľarchy por. č. 17 vykonaný zápis v znení - záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov § 15 zák.151/95 Z. z., zapísané pod Z 1000/11-777/11, tak toto záložné právo existovalo vznikom vlastníckeho práva a začalo navonok existovať a byť uplatniteľné voči ďalším záložným veriteľom od okamihu zápisu tohto záložného práva a teda ak toto záložné právo začalo existovať v roku 2011, nie je možné zo strany ďalšieho záložného veriteľa, ktorým je žalovaný 1/ deklarovať jeho prednostné postavenie, keď žalovaný 1/ splnil podmienku na existenciu záložného práva až povolením vkladu a to dňa 30.01.2012.

12. Žalobca považuje výklad príslušných ustanovení zákona to strany žalovaných za svojvoľný výklad zákona a extenzívne uplatňovanie zo strany žalovaných je v rozpore so súčasnou právnu úpravou daného zabezpečovacieho inštitútu. Žalobca tvrdí, že práve dátum zápisu záložných veriteľov na

príslušnom liste vlastníctva (v časti tiarch) je tým momentom, ktorý určuje následne po vykonaní záložného práva poradie uspokojenia záložných veriteľov. Ako príklad môže poslúžiť situácia, ak je na liste vlastníctva zapísané exekučné záložné právo a exekútor nemôže vykonať dražbu pre jej výšku, tak nebude uspokojená ani jeho pohľadávka, lebo nemohol dražiť, resp. ani žalovanému 1/ nevznikla pohľadávka uspokojiteľná zo zálohu poskytnutím úveru, ale až neplnením si povinností dlžníka, teda ani žalovaný 1) by si pri akceptácii jeho vlastných tvrdení nemohol uplatňovať svoje postavenie záložného veriteľa od 30.01.2012, ale až od neplatenia splátok úveru dlžníkom - vlastníkom bytu.

13. Žalobca uvádza, že žalovaní si zamieňajú pojem záložne právo, jeho existencia a jeho výkon. Súčasná právna úprava v ustanovení § 151 ods. 2 Občianskeho zákonníka hovorí, že záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Už z tejto úpravy vyplýva, že na vznik záložného práva sa nevyžaduje analýza pohľadávok ako tak urobil žalovaný 1/ a zmena poradia záložného veriteľa je možná len za zákonom stanovených prípadov napr. v zmysle § 151 ma ods. 10 Občianskeho zákonníka. Teda zo strany žalobcu v rámci konania o výkon záložného práva vykonávaného žalovanými boli splnené všetky podmienky na uplatnenie si práv postavenia prednostného záložného veriteľa, ktorého poradie na uspokojenie pohľadávky je v poradí registrované ako prvé (ako prednostného záložného veriteľa). Toto postavenie žalobcu však žalovaní negovali a negujú svojim ďalším postupom, keď opätovne chcú vykonať dražbu bytu č. 15 a týmto ich postupom nebude bezdôvodne a na základe nesprávnej aplikácie právnej normy pohľadávka prednostného záložného veriteľa - žalobcu uspokojená v plnej výške. Žalovaní ich postupom konajú podľa žalobcu aj v priamom rozpore s ustanovením § 151 ma ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva aj ostatným záložným veriteľom, ktorí sú v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, keď o začatí výkonu záložného práva neupovedomili žalobcu. Žalobca sa preto dovoľáva striktnej aplikácie zákona zo strany žalovaných dotknutého ustanovenia § 151 k ods.1 OZ, podľa ktorého ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri (v danom prípade v katastri nehnuteľností). Z Listu vlastníctva XXXX je dostatočne zrejmé, že toto poradie žalovaní nerešpektujú.

14. Zároveň žalobca uvádza, že pokiaľ žalovaní postavenie žalobcu ako prednostného záložného veriteľa neuznávajú a konajú tak, že ho opomínajú, pri hodnote draženej nehnuteľnosti (bytu č. 15) a uspokojení veriteľov v nesprávnom poradí nedôjde k úplnému uspokojeniu pohľadávky žalobcu, ktorý je podľa správnosti prednostným záložným veriteľom a ktorý tiež začal výkon záložného práva, a preto by mal byť uspokojovaný z výťažku dražby ako prvý. V prípade výkonu záložného práva v rámci dobrovoľnej dražby realizovanej žalovaným 2/ na návrh žalovaného 1/ dňa 26.02.2019 budú totiž žalovaní uplatňovať ustanovenie § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len "prednostný záložný veriteľ"), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje pohľadávku zabezpečenú v prospech prednostného záložného veriteľa, ostatní záložní veritelia majú právo, aby ich pohľadávky zabezpečené záložným právom k prevádzanému zálohu boli po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov prednostným záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva uspokojené z výťažku z predaja zálohu podľa poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv. Týmto nesprávnym výkonom práv zo strany žalovaných potom reálne hrozí nenapraviteľná ujma na právach žalobcu, ktorý ako prednostný záložný veriteľ nebude uspokojovaný v správnom poradí, resp. nebude uspokojený vôbec (pokiaľ je pohľadávka žalovaného 1/ a nevyhnutne a účelne vynaložené náklady vyššie ako výťažok dražby) a teda výkon dobrovoľnej dražby zo strany žalovaného 2/ predstavuje zásah do práv chránených ústavou a Občianskym zákonníkom, keďže žalobca (vlastníci bytov a nebytových priestorov) sú prednostnými záložnými veriteľmi a ako najviac dotknuté osoby a podieloví spoluvlastníci spoločných častí a zariadení na dome by mali byť najviac chránení.

15. Žalobca - navrhovateľ neodkladného opatrenia oprel svoj návrh o ustanovenia § 324 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej CSP), § 325 ods. 2 písm. d/ CSP, § 336 ods. 1 CSP.

16. Náležitosti žaloby podľa § 132 Civilného sporového poriadku sú obsiahnuté v záhlaví resp. v bode I návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Zo skutočností uvedených v článku I návrhu zároveň vyplývajú aj rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyplýva potreba neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami. Totiž žalovaní nerešpektujú postavenie žalobcu ako prednostného záložného veriteľa, žalovaný 1/ navrhol vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorú chce dňa 26.02.2019 žalovaný 2/ realizovať aj napriek tomu, neexistuje súhlas žalobcu ako prednostného záložného veriteľa. Zároveň v prípade vykonania nezákonnej dražby a následného nezákonného postupu pri nesprávnom postupe uspokojovania záložných veriteľov hrozí žalobcovi škoda a týmto je preukázaná potreba neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami. Zároveň platí, že žalovaný 2/ je povinný upustiť od dobrovoľnej dražby len v prípadoch uvedených v ustanovení § 19 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, kde jedným z týchto dôvodov (pod písm. b) je uvedený dôvod, že - je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby; ak ide o predbežné opatrenie súdu, postačí, ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené. Z vyššie uvedeného podľa žalobcu vyplýva, že jediným právnym prostriedkom žalobcu na upustenie od dražby zo strany žalovaného 2/ a ochrana jeho postavenia je práve vydanie neodkladného opatrenia z strany súdu, ktorým súd uloží zákaz vykonať dobrovoľnú dražbu.

17. Žalobca zároveň poukazuje aj na skutočnosť, že aj keď v zmysle ustanovenia § 21 ods.2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách by bol v prípade úspešnej dražby oprávnený podať návrh na určenie neplatnosti dražby tak v tomto prípade sú dôvody spochybnenia dražby ohraničené a jeho postavenie v čase po vykonaní dražby už bude značne neisté. Aj z tohto dôvodu sa preto žalobca domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktoré zdôvodňuje tým, že ak bude predmetná nehnuteľnosť predaná v rámci dobrovoľnej dražby tretej strane, bude si musieť žalobca následne jemu spôsobenú škodu vymáhať od žalovaných súdnou cestou a dlhodobo nebude mať finančné prostriedky, ktoré by v prípade zákonného postupu mal a ktoré mu budú chýbať a ohrozovať fungovanie celého bytového domu, v ktorom sa nachádza byt č. 15. Pritom nie je zanedbania hodné, že práve vlastník bytu č. 15 dlho-dobo neplnil svoje povinnosti, pričom plnenie týchto povinností je podľa žalobcu garantované práve zákonným záložným právom, ktoré má prednosť pred zmluvným záložným právom, a ktoré je v posudzovanom prípade aj ako prvé záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností.

18. Naproti tomu žalovaným vydanie neodkladného opatrenia nespôsobí vážnu škodu, resp. poškodenie ich práv, lebo v prípade žalovaného 1/ sa jedná o významnú finančnú inštitúciu, ktorá si musela byť v čase uzavierania zmluvy o záložnom práve ohľadne bytu č. 15 vedomá skutočnosti, že na byte č. 15 viazne zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a toto právo už v čase uzavierania záložnej zmluvy aj v príslušnom liste vlastníctva bolo evidované. Žalovanému 2/ tiež nevznikne škoda, pretože prípadné náklady, ktoré mu v súvislosti s prípravou dobrovoľnej dražby uhradí žalovaný 1/. Je teda podľa žalobcu dôvodné, aby boli dočasne upravené pomery medzi stranami a to až do času kým sa nerozhodne o úprave prednosti práv záložných veriteľov vyplývajúcich z ich záložných práv. Žalobca tiež ešte uvádza, že sledovaný účel - ochranu jeho postavenia prednostného záložného veriteľa nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením a preto je vo veci možné nariadiť neodkladné opatrenie.

19. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP"), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

20. Podľa § 325 ods. 1 a 2 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby  
d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

21. Podľa § 326 ods. 1 a 2 CSP, 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

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

23. Podľa § 330 ods. 1 CSP, súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

24. Podľa § 332 ods. 1 až 3 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

25. Podľa § 336 ods. 1, 2, 3 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

Súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej.

Súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná.

26. Neodkladné opatrenie je mimoriadnym prostriedkom súdnej ochrany, ktoré súd môže nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami. Splnenie aspoň jedného zo zákonných predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia musí súd primárne vyhodnotiť na základe návrhu, a to z rozhodujúcich skutočností, ktoré podľa žalobcu odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov.

27. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená. Nariadenie neodkladného opatrenia vyžaduje, aby navrhovateľ uviedol opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Navrhovateľ musí súd opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Rozhodujúce skutočnosti musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť.

28. Z predložených listinných dôkazov žalobcom, ktorý je navrhovateľom v prípade nariadenia neodkladného opatrenia má súd preukázané, že žalobcovia ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici I. X, X, X, súpisné číslo 2048, T. uzavreli so spoločnosťou SPOOL, a. s. ako správcom Zmluvu o výkone správy dňa 16.07.2007, pričom žalobcovia sú vlastníckymi bytov a nebytových priestorov, ktoré sú zapísané na Okresnom úrade Lučenec, katastrálnom odbore na Liste vlastníctva číslo XXXX. Taktiež má súd preukázané, že v bytovom dome v bytovom dome na ul. I. X, X, X, číslo súpisné 2048, T. sa nachádza byt č. 15, ku ktorému viazne zákonné záložné právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. I. X, X, X, T. a tiež aj zmluvné záložné žalovaného 1). Obe tieto práva sú zapísané v časti C LV č. XXXX, pod poradovým číslom 17.

29. Z listinných dôkazov predložených žalobcom taktiež má súd preukázané, že dňa 27.05.2019 zákonnému zástupcovi žalobcov bolo doručené oznámenie žalovaného 2/ o opakovanej dobrovoľnej dražbe, ktorá sa má konať dňa 18.06.2019, pričom vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia nesprávne uvádzajú deň 26.02.2019, čo bola predchádzajúca dražba, avšak neúspešná, čo súd zistil z pripojeného spisu Okresného súdu Lučenec, spisová značka 13C/2/2019. Teda dátum konania dražby je uvedený zrejme mylne, keďže z listinného dôkazu, ktorý predložili žalobcovia vyplýva, že to má byť 18.06.2019 o 12.00 hod. v K., Č. XXXX, U. O.. Má ísť o druhú opakovanú dražbu.

30. Súd má preukázané listinným dôkazom, že žalovaný 2/ na základe návrhu žalovaného 1/ pristúpil k realizácii výkonu záložného práva, čo oznámil zástupcovi žalobcov listom zo dňa 23.05.2019, doručeným dňa 27.05.2019.

31. Súd mal za to, že v danom prípade je tu dôvod dočasne upraviť pomery medzi stranami sporu až do času, kým sa nerozhodne o úprave prednosti práv záložných veriteľov, vyplývajúcich z ich záložných práv, keďže je zrejme, že žalovaní nerešpektujú postavenie žalobcov ako prednostného záložného veriteľa, žalovaný 1/ navrhol vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorú chce realizovať dňa 18.06.2019 žalovaný 2/, i napriek tomu, že neexistuje súhlas žalobcov ako prednostného záložného veriteľa. Zároveň v prípade vykonania nezákonnej dražby a následného nezákonného postupu pri nesprávnom postupe uspokojovania záložných veriteľov hrozí žalobcom škoda.

32. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súd dospel k záveru, že v danej veci žalobca preukázal to, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu, pričom súd poukazuje na to, že nariadením neodkladného opatrenia nevznikne žalovaným žiadna ujma, pretože súčasný právny stav k predmetným nehnuteľnostiam sa nezmení, záložné právo existuje naďalej, len je dočasne pozastavený jeho výkon.

33. Súd v súlade s ustanovením § 336 ods. 1, 2 CSP, uložil žalobcom lehotu na podanie žaloby voči žalovanému 1/.

34. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

35. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

36. Keďže žalobca mal v konaní plný úspech, súd mu priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorej výške súd rozhodne po právoplatnosti tohto uznesenia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozsudku, prostredníctvom Okresného súdu Lučenec, Ulica Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec na Krajský súd Banská Bystrica, a to písomne.

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každá strana sporu dostala jeden rovnopis odvolania. Ak strana sporu nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jej trovy.