

Súd: Okresný súd Skalica  
Spisová značka: 9C/23/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2718201696  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Guček  
ECLI: ECLI:SK:OSSI:2019:2718201696.4

## Uznesenie

Okresný súd Skalica v právnej veci žalobcu: Z. S., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XX, proti žalovaným: 1/ Z. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., S. E. XXXX/X, 2/ M. Z., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 3/ C. C., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., F. XXXX/XX, 4/ A. Z., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C., B. XXXXX/X, 5/ P. P., nar. X.X.XXXX, trvale bytom, E., C. XXX/XXX, 6/ G. P., nar. X.X.XXXX, trvale bytom E., C. XXX/XXX, 7/ S. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K., U. L. XXXX/XXX, 8/ Z. S., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 9/ N. N., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D., D. XXXX/X, 10/ B. D., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom N. XX, 11/ A. A. C., S., trvale bytom D., K. XXXX/XX, 12/ E. K., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 13/ X. E., nar. X.X.XXXX, trvale bytom S. Z. XXX, 14/ P. P. N., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., K. XXXX/XX, 15/ G. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., S. E. XXXX/XX, 16/ C. C., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., D. XXX/XX, 17/ O. C., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., D. XXX/XX, 18/ A. E., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom E., C. XX/XX, 19/ B. Z., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 20/ B. D., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 21/ B. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K., K. XXXX/XX, 22/ Z. K. Z., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom K., K. XXXX/XX, 23/ Mesto Holíč, IČO: 00 309 541, so sídlom Holíč, Bratislavská 5, 24/ A. E., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom N. H. X., N. Q. XXX/XX, 25/ Z. E., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 26/ C. E., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 27/ R. D., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 28/ Q. O., nar. X.X.XXXX, trvale bytom Z. F. XXX, 29/ N. E., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 30/ Z. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 31/ B. E., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 32/ G. D., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom K., H. XXX/X, 33/ Z. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 34/ S. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K., S. D. XXXX/XX, 35/ Z. Z., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 36/ A. T., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 37/ A. T., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 38/ K. U., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 39/ E. D., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom K. XX, 40/ KOVOREAL - HOLÍČ, s.r.o., IČO: 34 146 288, so sídlom Holíč, Lesná 11, 41/ P. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 42/ Z. E., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., M. R. XXXX/XX, 43/ B. E., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., M. R. XXXX/XX, 44/ Z. L., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 45/ K. X., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 46/ G. X., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 47/ Q. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 48/ Z. S., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., M. H. XX, 49/ K. O., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 50/ P. O., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 51/ U. E., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 52/ B. E., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 53/ B. L., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 54/ P. T., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D., C. 14XX/XX, 55/ Z. T., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 56/ S. K., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 57/ T. K., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 58/ N. L., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 59/ B. L., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 60/ S. C., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 61/ P. C., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 62/ S. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 63/ N. E., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 64/ A. E., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 65/ T. O., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom Z. F. XXX, 66/ E. U., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 67/ A. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. Q., D. XX/XX, 68/ Z. Z. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. F., E. 839 a 69/ Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, so sídlom Bratislava, Zelinárska 6, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia takto

**rozhodol:**

Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.

#### o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 12.11.2018 bola tunajšiemu súdu doručená žaloba, ktorou sa žalobca v zmysle jej doplnenia doručeného súdu dňa 23.4.2019 domáha uloženia povinnosti žalovaným zdržať sa výkonu záložného práva a zároveň určenia neplatnosti hlasovania žalovaných vlastníkov bytov. Zároveň žalobca podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (doplnený dňa 26.11.2018 a dňa 23.4.2019), ktorým sa v zmysle jeho doplnenia domáha, aby súd uložil žalovaným v 1. až v 69. rade (t.j. vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo XXXX a dražobníkovi Dražobnej spoločnosti, a.s.) povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o výkone správy formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu, a to bytu č. XX, 3. poschodie, vchod XX, v bytovom dome č. XXXX, postavenom na pozemku parc. č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX zapísaným Okresným úradom Skalica, katastrálnym odborom na LV č. XXXX pre obec a katastrálne územie Holíč v podiele 1/1, ako aj k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu súpisné číslo 1463 a k spoluvlastníckemu podielu k pozemkom parc. č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX vo veľkosti 135/10000, a to do skončenia konania vo veci samej. Návrh odôvodnil tým, že existuje dôvodná obava, že výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby môže dôjsť k nezvratiteľnému následku alebo k stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprimeraným úsilím, hoci rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby považuje za absolútne neplatný právny úkon, keďže správca porušil viaceré povinnosti vyplývajúce mu zo zákona týkajúce sa vedenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Poukázal tiež na § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého nemožno dražiť nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez príslušenstva zabezpečenej záložným právom neprevyšuje 2.000,- €. Opodstatnenosť svojho nároku podporil tiež tvrdením, že sa možno domnievať, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je protiústavný.

2. Zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. 3C/12/2018 mal súd preukázané, že uznesením zo dňa 14.6.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.9.2018 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trnave č. k. 11Co/145/2018-134 zo dňa 3.9.2018, súd návrh navrhovateľa (v tomto konaní žalobcu) na nariadenie neodkladného opatrenia proti vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom XXXX v D., C. 47-50 odmietol, druhým výrokom návrh na nariadenie neodkladného opatrenia proti spoločnosti DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s. zamietol a tretím výrokom žalobcovi nepriznal nárok na náhradu trov konania.

3. Podľa § 324 ods. 1, ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

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

5. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) a písm. d) CSP neodkladným opatrením môže súd uložiť strane najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

6. Podľa § 326 ods. 1, 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.

7. Podľa § 329 ods. 1 prvá veta CSP súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

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

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

10. Podľa § 333 CSP neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

11. Podľa § 336 ods. 1 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.

12. Podľa § 336 ods. 3 CSP súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná.

13. Podľa § 133 ods. 1, ods. 2 CSP fyzická osoba sa v žalobe označuje menom, priezviskom, adresou trvalého pobytu alebo pobytu, dátumom narodenia alebo iným identifikačným údajom. Právnická osoba sa v žalobe označuje názvom alebo obchodným menom, adresou sídla a identifikačným číslom organizácie, ak je pridelené.

14. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

15. Podľa § 151b ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom.

16. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len zákon č. 527/2002 Z. z. dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom 8) a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti. Ak ide o majetok územných samosprávnych celkov alebo o majetok štátu, môže byť dražobníkom aj územný samosprávny celok alebo príslušný orgán štátnej správy.

17. Podľa § 7 ods. 1, ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. 9) Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

18. Podľa § 8b ods. 1 písm. h/ zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z. z.) pri správe domu je správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby<sup>12ac</sup>) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o).

19. Podľa § 9 ods. 7, ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. 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. Spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,

b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

20. Podľa § 15 ods. 1 zákona 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. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností. 17)

21. O nariadení neodkladného opatrenia súd spravidla rozhoduje bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Účelom neodkladného opatrenia je podľa zákona rýchla, i keď len dočasná úprava právnych a faktických pomerov účastníkov alebo zabezpečenie výkonu existujúceho, hoci prípadne ešte nevykonateľného alebo očakávaného rozhodnutia. Vydanie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva (nároku) a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy. Pred nariadením neodkladného opatrenia súd musí zvážiť rozsah navrhovaného obmedzenia, t.j. či uložením povinnosti žalovanému nedôjde k zásahu do jeho vlastníckych práv nad nevyhnutnú mieru, resp. k obmedzeniu alebo znemožneniu jeho podnikania a či uloženie tohto obmedzenia sleduje legitímny cieľ.

22. Súd preskúmal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia a jeho dôvody a dospel k záveru, že v danom konaní nie je splnený predpoklad umožňujúci nariadenie neodkladného opatrenia. Z návrhu vyplýva, že žalobca navrhuje preskúmať spôsob hlasovania vlastníkov bytov, ako výšku svojho dlhu voči správcovi nehnuteľností, resp. voči vlastníkom bytov. Žalobca však v návrhu ani v jeho doplnení neuviedol (a nevyplýva to ani z priložených listinných dôkazov), v čom konkrétne vidí nesprávnosť výpočtu dlhu správcovi nehnuteľností, pre ktorý má byť realizovaná dobrovoľná dražba na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu. Zároveň súd konštatuje, že neodkladným opatrením sa uvedené skutočnosti (t.j. spôsob hlasovania vlastníkov bytov ako ani spornosť predmetnej pohľadávky) neodstránia a nie je teda naplnený základný predpoklad na nariadenie neodkladného opatrenia, a to hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. K meritu veci bude potrebné vykonať dokazovanie, ktoré nie je možné vykonať v konaní o nariadení neodkladného opatrenia. Na základe uvedených skutočností možno uzavrieť, že žalobca neosvedčil dôvodnosť ani trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana, súd teda nemal preukázanú potrebu neodkladnej úpravy pomerov pre hrozbu nebezpečenstva bezprostrednej ujmy na jeho právach, z ktorého dôvodu návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

23. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca poukazuje na protiústavnosť výkonu záložného práva argumentujúc odôvodnením rozhodnutia Najvyššieho súdu SR č. k. 2M Cdo/20/2011 zo dňa 18.12.2012, súd však uvádza, že z citovaného rozhodnutia nevyplýva, že by dobrovoľná dražba bola absolútne neplatným právnym úkonom. Súd poukazuje na ustanovenie § 15 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sa zapisuje do katastra nehnuteľností, pričom vlastníci bytov sa môžu prostredníctvom správcu domáhať uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva.

24. Súd o náhrade trov konania nerozhodoval, nakoľko neodkladné opatrenie nie je rozhodnutím, ktorým sa konanie končí (t.j. nejedná sa o neodkladné opatrenie, ktoré konzumuje vec samu), a teda nemožno v danom prípade postupovať v zmysle § 262 ods. 1 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).