

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 51C/29/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1423205804
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Nižňanská
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1423205804.1

Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v právnej veci žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvalo bytom C. XXX/XX, B., zastúpenej: MADEJ & PARTNERS s.r.o., so sídlom Mýtna 42, Bratislava, IČO: 53 035 038, proti žalovanému: D. E. F. G., H., nar. XX.XX.XXXX, trvalo bytom C. XXX/XX, B., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd nariaďuje neodkladné opatrenie v nasledovnom znení:

Súd žalovanému zakazuje predať, darovať alebo inak scudziť, založiť, zaťažiť, vložiť do základného imania obchodnej spoločnosti alebo inak nakladať s bytom č. XX, I. I. C. XX, na 8. poschodí bytového domu so súpisným č. XXX, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. XXXXX/X, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres B. J., obec B. F., k. ú. K. F., a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 21.09.2023 sa žalobkyňa domáhala vydania rozsudku, ktorým by súd určil, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou (podiel 1/1) bytu č. XX, I. I. C. XX, na X. poschodí bytového domu so súpisným č. XXX, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. XXXXX/X, vrátane prislúchajúceho podielu priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo výške 11/1000 a vrátane spoluvlastníckeho podielu vo výške 11/1000 ku kotolni nachádzajúcej sa na pozemku parcely registra „C“ č. XXXXX/X, to všetko zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres B. J., obec B. F., k.ú. K. F. (ďalej aj ako „byt“).

2. Tým istým podaním sa žalobkyňa domáhala nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovanému vyššie uvedený byt predať, darovať alebo inak scudziť, založiť, zaťažiť, vložiť do základného imania obchodnej spoločnosti alebo inak nakladať, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

3. V žalobe a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyňa uviedla, že bola do roku 2014 aktívna umelkyňa (výtvarníčka), mala vlastnú galériu a venovala sa výtvarnej a odevnej tvorbe. Na podporu podnikania žalobkyne v umeleckej sfére si vzala jej sestra (L. M. C., E.) hypotekárny úver od spoločnosti VÚB, a.s. Pohľadávka banky bola zabezpečená prostredníctvom zriadenia záložného práva k bytu. Žalobkyňa sa dostala počnúc rokom 2014 do veľmi ťažkej zdravotnej, psychickej a aj finančnej situácie, kedy nebola schopná so svojou sestrou splácať predmetný hypotekárny úver. Žalobkyňa utrpela v júni 2015 infarkt, v decembri 2015 podstúpila operáciu srdca (biologická náhrada aortálnej chlopne a 2 bypassy), avšak v dôsledku vedľajších účinkov liekov po predmetnej operácii (statínov) žalobkyňa stratila takmer úplne schopnosť ovládať svaly a šľachy na rukách. Vzhľadom na výtvarné povolanie žalobkyne to spôsobilo stratu možnosti vykonávať zárobkovú činnosť. V roku 2015 mala žalobkyňa ťažkú nehodu (spadla s invalidným vozíkom zo schodov), pri ktorej si poškodila 2. krčný stavec, ktorý

sa jej pri neovládateľných neurologických záchvatoch následne dolámala, pričom musela v roku 2017 absolvovať zložitú operáciu v Liberci. Následne v roku 2018 absolvovala žalobkyňa operáciu bedrového kĺbu, po ktorej zostala úplne na invalidnom vozíku. V roku 2019 pri pokuse o chôdzu si žalobkyňa zlomila druhý bedrový kĺb a aj stehennú kosť. Táto situácia aj s ohľadom na finančné záväzky viažuce na byte spôsobovali žalobkyni veľký stres. Žalobkyňa potrebuje aj na jednoduché podpísanie dokumentov vyvinúť obrovské fyzické a psychické úsilie. Stresové situácie vedú k celkovému zhoršeniu zdravotného stavu žalobkyne a k zvyšovaniu krvného tlaku. Žalobkyňa trpí pri vysokom tlaku občasnou stratou reči trvajúcou 5-10 min. V júni 2022 sa situácia vyhrotila tak, že tlak krvi sa nedarilo znižovať ani liekmi, resp. len dočasne, čo vyústilo do cievnej mozgovej príhody žalobkyne v septembri 2022.

Žalobkyňa ďalej argumentovala tým, že žalobkyňa ani jej sestra v dôsledku vyššie opísanej ťaživej situácie neboli schopné splácať úver, ktorý bol zabezpečený záložným právom k bytu. Spoločnosť VÚB, a.s. nakoniec postúpila svoju pohľadávku voči p. C. (sestre žalobkyni), pričom v reťazi postupovaní pohľadávok je aktuálnym záložným veriteľom spoločnosť Ressetter, s.r.o., so sídlom Zadunajská 406/27, 851 01 Bratislava, IČO: 47 586 877. Na byt (v tej dobe vo vlastníctve žalobkyne) bol začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby, P-3476/13 (PVZ 3967/13). Žalobkyňa so svojou sestrou boli presvedčené, že zmluva o úvere so spoločnosťou VÚB, a.s. obsahuje neprimerané podmienky, a preto sa dňa 30.05.2014 obrátili na Okresný súd Bratislava III so žalobou o určenie neplatnosti zmluvy o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky reg. č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX uzatvorenej dňa 11.09.2008 so spoločnosťou VÚB, a.s., a o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorenej dňa 11.09.2008 so spoločnosťou VÚB, a.s. 13.V rámci predmetného súdneho konania Okresný súd Bratislava III uznesením sp. zn. 14C 167/2014 zo dňa 23.03.2015 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil spoločnosti Ressetter, s.r.o. povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k bytu, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Konanie v predmetnej veci nie je právoplatne skončené, prebieha na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. B3-14C/167/2014, pričom aktuálne je konanie v štádiu odvolacieho konania na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 16Co/55/2023. Z hľadiska finančných záväzkov viažucich sa k bytu, záložný veriteľ Ressetter, s.r.o. eviduje pohľadávku zabezpečenú záložným právom k bytu údajne vo výške 111.965,50 eur (k 30.6.2023), pričom nad rámec toho mala žalobkyňa v roku 2022 nedoplatky na platbách spojených s užívaním bytu vo výške 9.129,26 eur.

Žalobkyňa vo svojom podaní ďalej poukázala na to, že v súdnom konaní vedenom na Mestskom súde Bratislava IV pod č. k. B3-14C/167/2014 zastupoval žalobkyňu a jej sestru pôvodne advokát - JUDr. Roman Jurík. Ten však v roku XXXX zomrel. O to väčšiu tieseň žalobkyňa pociťovala, pretože stratila obrovskú oporu pri obhajovaní jej záujmov. V tom období, po smrti advokáta JUDr. Romana Juríka, žalobkyňa kontaktovala predstaviteľov politickej strany Kotlebovci - Ľudová strana Naše Slovensko, konkrétne pani A. H. (regionálnu vedúcu tejto politickej strany). Prvotný kontakt žalobkyne na predstaviteľov tejto politickej strany súvisel so žiadosťou žalobkyne o zabezpečenie Ivermektínu. Pani H. žalobkyni tento liek priniesla do bytu, pričom žalobkyňa jej v tejto súvislosti vyrozprávala svoju ťažkú sociálnu a právnu situáciu a vyjadrila strach, že príde o strechu nad hlavou. Pani H. posunula problém žalobkyne práve na osobu žalovaného, ktorý mal v rámci agendy tejto politickej strany pomáhať spotrebiteľom. So žalovaným sa žalobkyňa zoznámila na začiatku roka 2022. Žalovaný vystupoval dôveryhodne, žalobkyňa mu verila, že jej chce pomôcť. Žalobkyňa dokonca kupovala drobné darčeky pre dieťa žalovaného, pričom ho naivne vnímala ako záchrancu, ktorý jej chce pomôcť. Žalovaný ako právnik napokon prevzal zastupovanie žalobkyne po nebohom advokátovi D. L. D. v konaní vedenom na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. B3-14C/167/2014 a žalobkyni sľúbil, že vec právne vyrieši. Rovnako so žalobkyňou uzavrel ústnu dohodu, na základe ktorej by žalovaný kúpil od žalobkyne byt, pričom kúpnu cenou mala byť výška dlhu viažuceho na byte (suma vo výške 111.965,50 eur) s tým, že žalovaný vyplatí predmetný dlh záložnému veriteľovi a umožní žalobkyni dožiť v byte (prostredníctvom zmluvy o zriadení vecného bremena).

Dňa 23.6.2022 však žalovaný žalobkyni formou sms správy oznámil, že súd žalobu zamietol. Z bodu 6. predmetného rozsudku (rozsudku Okresného súdu Bratislava III č. k. 14C/167/2014-230 zo dňa 18.5.2022) vyplýva, že žalovaný bol dňa 23.02.2022 nahliadnuť do súdneho spisu, ktorého súčasťou boli aj predvolania na pojednávanie, ktoré sa konalo dňa 18.5.2022. Žalovaný ako zástupca žalobkyne v súdnom konaní, hoci vedel o pojednávaní, sa pojednávania nezúčastnil. V dôsledku toho súd rozhodol v neprítomnosti žalobkyň a ich zástupcu v neprospech žalobkyň. V ten istý deň (dňa 23.06.2022 o 12:27 hod.) žalovaný adresoval žalobkyni ďalšiu sms správu: „Na matrike na meste treba max. do 14.30 prist, volal som tam pre istotu, cize rýchlo idem robiť zmluvy a na 14:15 by sme sa stretli pred mestským úradom ako minule.“ Žalobkyňa a žalovaný sa zhruba o 2 hodiny neskôr stretli na mestskom úrade v Nitre. Žalovaný dal žalobkyni podpísať dokumenty, ktoré on sám krátko predtým „rýchlo“ pripravil.

Žalobkyňa vôbec nevedela, že podpisuje kúpnu zmluvu, nepoznala obsah tejto listiny, nikdy predtým jej nebol predložený návrh kúpnej zmluvy zo strany žalovaného. Sám žalovaný potvrdil v sms správe, že dokumenty robil narýchlo. Žalobkyňa dôverovala žalovanému, hoci nevedela, čo podpisuje (bol to nakoniec jej zástupca v súdnom konaní). Dokumenty žalobkyňa podpisovala v tiesni, na základe aktuálnej informácie o prehranom súdnom spore, v zlom zdravotnom stave, v obave o stratu bývania a ocitnutia sa na „ulici“. Absolútne žalobkyňa nevedela, že podpisuje kúpnu zmluvu na byt a že v zmluve je dojednaná kúpna cena vo výške 14.500,- eur. Žalobkyňa bola presvedčená, že podpisuje výlučne dokumentáciu, ktorá jej umožní doživotne bývať v byte. Tomu nasvedčuje skutočnosť, že žalovaný žalobkyni odovzdal výlučne zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 23.6.2022 (iba v jednom vyhotovení, bez návrhu na vklad). Túto zmluvu o zriadení vecného bremena však žalovaný do katastra nehnuteľnosti zjavne nepodal (na rozdiel od kúpnej zmluvy vo svoj prospech). Žalovaný kúpnu zmluvu žalobkyni nikdy neodovzdal. To, že bola uzatvorená kúpna zmluva sa žalobkyňa dozvedela až dňa 30.8.2023, kedy si po porade s novým právnym zástupcom vyžiadala zo zbierky listín na katastri nehnuteľnosti predmetnú listinu. Išlo o predmetnú kúpnu zmluvu zo dňa 23.6.2022, ktorej obsah si žalobkyňa mohla prvýkrát prečítať až dňa 30.8.2023.

Po právnej stránke žalobkyňa podanie žaloby odôvodňovala tým, že predmetná kúpna zmluva k bytu predstavuje absolútne neplatný právny úkon z dôvodu úžery podľa § 39a Občianskeho zákonníka, ako aj podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre jej rozpor so zákonom a rozpor s dobrými mravmi. Žalovaný (ako zástupca žalobkyne v súdnom konaní) veľmi dobre poznal jej zložitú právnu, sociálnu a zdravotnú situáciu. Žalovaný zneužil tieseň žalobkyne, jej rozrušenie z rozsudku Okresného súdu Bratislava III č. k. 14C/167/2014 - 230 zo dňa 18.5.2022, dôverčivosť a neschopnosť žalobkyne plniť záväzky na uzavretie kúpnej zmluvy vo svoj prospech, ktorej obsah však žalobkyni zamlčal. Pritom žalovaný predstieral výlučne uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorú jedinou po podpísaní žalobkyni odovzdal. Pokiaľ ide o dlžné sumy voči záložnému veriteľovi Ressetter, s.r.o. (vo výške 111.965,50 eur), ktoré žalovaný sľúbil uhradiť, tieto neboli do dnešného dňa uhradené. Žalovaný zaplatil správcovi bytov dlžnú sumu na nedoplatkoch spojených so správou bytu vo výške 9.129,26 eur (tomu zodpovedá aj dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 30.6.2022), avšak žalobkyňa v návrhu podotýka, že táto dlžná suma na byte bola uhradená výlučne za tým účelom, aby správca bytu spoločnosť H-PROBYT, spol. s r.o. vydal potvrdenie o nedoplatkoch, ktoré je nevyhnutnou súčasťou návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol následne povolený v konaní č. I./XX zo dňa 25.7.2022.

Existenciu bezodkladnej potreby upraviť pomery sporových strán v podobe nariadenia neodkladného opatrenia žalobkyňa okrem vyššie uvedených skutočností videla aj v tom, že dňa 30.8.2023 žalobkyňa a jej sestra vypovedali žalovanému plnomocenstvo na zastupovanie v konaní vedenom na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. B3-14C/167/2014. Následne splnomocnili nového právneho zástupcu (zástupcu žalobkyne) na zastupovanie v predmetnom súdnom konaní. Napriek vypovedaniu plnomocenstva žalovaný stále neoprávnene nahliada do predmetného súdneho spisu vedeného elektronicky. Z tohto elektronického súdneho spisu žalovaný pravdepodobne zistil, že žalobkyňa má nového právneho zástupcu, prostredníctvom ktorého sa bude snažiť veci ďalej riešiť. S ohľadom na okolnosti prípadu si bol žalovaný ako znalý práva evidentne vedomý hrozby podania tejto žaloby o určenie vlastníckeho práva k bytu.

Okrem toho žalobkyňa (resp. jej právny zástupca) náhodnou kontrolou listu vlastníctva č. XXXX zistila, že v katastri nehnuteľnosti viazne na byte plomba vyznačená na základe I./XXXX (darovacia zmluva). Je teda zrejmé, že žalovaný podniká kroky k scudzeniu bytu. Existuje bezprostredná obava, že ak žalobca prevedie nehnuteľnosť na tretiu osobu, s istotou možno konštatovať, že bude priamo ohrozené vlastnícke právo žalobkyne. Žalovaný zamýšľaným prevodom bytu koná účelovo a preventívne, s cieľom zabrániť úspešnému uplatneniu práva žalobkyne v tomto súdnom konaní. To, že ide o darovaciu zmluvu, tieto skutočnosti ešte viac potvrdzuje.

4. Žalobkyňa k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pripojili nasledovné listiny: výpis z listu vlastníctva č. XXXX vyhotovený dňa 20.09.2023, prepúšťacia správa z Neurologickej kliniky FN Nitra z 28.09.2022 popisujúca jednotlivé diagnózy žalobkyne, prepúšťacia správa Národného ústavu srdcovocievnych chorôb po operácii srdca žalobkyne zo dňa 23.12.2015, oznámenie o postúpení pohľadávky zo dňa 11.12.2014, zmluva o postúpení pohľadávok, sms správa žalovaného zo dňa 23.06.2022, rozsudok Okresného súdu Bratislava III č. k. 14C/167/2014-230 zo dňa 18.05.2022, kúpna zmluva zo dňa 23.06.2022, ponuky realitných kancelárií (nehnutelnosti.sk), zmluva o zriadení vecného bremena zo dňa 23.6.2022, oznámenie o vypovedaní plnomocenstva zo dňa 30.08.2023, oznámenie

o prevzatí právneho zastupovania zo dňa 05.09.2023, printscreen z elektronického súdneho spisu (sp. zn. B3-14C/167/2014).

5. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej ako „CSP“) pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

7. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

8. Podľa § 326 ods. 1 a ods. 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.

9. Podľa § 327 CSP, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú.

10. 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.

11. Podľa § 329 ods. 1 vety prvej a ods. 2 CSP súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

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

13. Podľa § 336 ods. 1 a ods. 2 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.

14. Základnou podmienkou nariadenia neodkladného opatrenia je existencia zákonného dôvodu vedúceho k jeho nariadeniu. Neodkladné opatrenie je inštitút, ktorý je namieste použiť vtedy, keď je potrebné neodkladne upraviť pomery alebo keď je tu obava, že exekúcia bude ohrozená. Pri oboch týchto skupinách neodkladných opatrení je potrebné skúmať, či je nárok navrhovateľa osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné. Ide o taký stav právnych (nie iba faktických) vzťahov medzi stranami, ktorý bezpodmienečne vyžaduje rýchlú súdnu ochranu. Potreba úpravy pomerov musí byť teda bezodkladná, čo zahŕňa aj prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Neodkladné opatrenie bude spravídla opodstatnené, ak navrhovateľovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, dochádza k ohrozovaniu alebo porušovaniu jeho práv a právom chránených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu.

15. Pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd posúdiť, či: a) je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, resp. existencia subjektívneho nároku navrhovateľa, ktorému sa má poskytnúť ochrana, b) navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), c) uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), d) navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, e) právne účinky neodkladného opatrenia

neobmedzia povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), f) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 CSP).

16. Neodkladné opatrenie je procesným nástrojom poskytujúcim neodkladnú procesnú ochranu, ktorým sa bezodkladne upravujú pomery sporových strán v situácii, keď je to naliehavo potrebné. Vzhľadom na tento charakter neodkladného opatrenia súd v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nevykonáva dôkazy a rozhoduje iba na základe skutočností a tvrdení uvedených v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a na základe k návrhu pripojených listinných dôkazov, ktoré by mali hodnoverne osvedčovať stav tvrdený v návrhu. Osvedčenie na rozdiel od dokázania znamená, že súd pomocou predložených dôkazných prostriedkov zisťuje len najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky procesné formality, ako je to pri riadnom procesnom dokazovaní. Vo výsledku postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Základným predpokladom prípustnosti a dôvodnosti nariadenia neodkladného opatrenia je teda tvrdenie a osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami (resp. existencie subjektívneho nároku navrhovateľa, ktorému sa má poskytnúť ochrana) a tvrdenie a osvedčenie nevyhnutnosti bezodkladnej úpravy pomerov medzi nimi (resp. obavy, že neskoršia exekúcia bude ohrozená). Navrhovateľ musí osvedčiť tvrdením konkrétnych skutočností a predložením konkrétnych dôkazov (ktorých povaha to pripúšťa), že obava z ohrozenia alebo porušenia jeho práv a právom chránených záujmov je reálna a konkrétna; nepostačuje teda iba abstraktná a všeobecná možnosť ohrozenia jeho práv a právom chránených záujmov. Chýbajúce osvedčenie skutočností odôvodňujúcich potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán nemožno ničím nahradiť, pretože je základnou podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia. Súd v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia poskytuje ochranu nielen tomu, kto sa nariadenia neodkladného opatrenia domáha, ale v rámci ústavných pravidiel tiež tomu, proti komu návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje. Neodkladným opatrením nemožno s poukazom na princíp proporcionality obmedziť povinný subjekt neprímeraným spôsobom alebo nad nevyhnutný rozsah. Rovnako platí, že neodkladné opatrenie má subsidiárne postavenie vo vzťahu k zabezpečovaciemu opatreniu, preto je jeho nariadenie prípustné iba vtedy, ak jeho účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

17. Zohľadňujúc vyššie uvedené východiská, po oboznámení sa s obsahom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vrátane jeho príloh dospel súd k záveru, že na nariadenie neodkladného opatrenia v žalobkyňou navrhnutom znení boli splnené všetky zákonom stanovené podmienky. Súd preto nariadil neodkladné opatrenie v znení tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia.

18. Žalobkyňa sa podaným návrhom domáhala nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovanému zakázal byť č. XX (nachádzajúci sa vo vchode C. XX, na X. poschodí bytového domu so súpisným č. XXX) predať, darovať alebo inak scudziť, založiť, zaťažiť, vložiť do základného imania obchodnej spoločnosti alebo inak nakladať, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Svoj návrh odôvodnila najmä tým, že žalovaný podniká kroky k scudzeniu bytu. Existuje bezprostredná obava, že ak žalobca prevedie nehnuteľnosť na tretiu osobu, s istotou možno konštatovať, že bude priamo ohrozené vlastnícke právo žalobkyne. Žalovaný zamýšľaným prevodom bytu koná účelovo a preventívne, s cieľom zabrániť úspešnému uplatneniu práva žalobkyne v tomto súdnom konaní, pričom fakt, že ide o darovaciu zmluvu tieto skutočnosti ešte viac potvrdzuje.

19. Konajúci súd sa v prvom rade zaoberal otázkou, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi stranami sporu. Na základe predložených listinných dôkazov mal súd osvedčené, že žalobkyňa bola do 25.7.2022 vlastníčkou bytu č. XX, I. I. C. XX, na X. poschodí bytového domu so súpisným č. XXX. K predmetnému bytu bolo zriadené záložné právo v prospech spoločnosti VÚB, a.s. za účelom zabezpečenia jej pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o hypotekárnom úvere, na základe ktorej spoločnosť VÚB, a.s. poskytla osobe L. M. C. (sestre žalobkyne) hypotekárny úver. Spoločnosť VÚB, a.s. svoju pohľadávku voči p. C. postúpila na iný subjekt, pričom v reťazi postupovaní pohľadávok je aktuálnym záložným veriteľom spoločnosť Ressler, s.r.o., so sídlom Zadunajská 406/27, 851 01 Bratislava, IČO: 47 586 877. Keďže žalobkyňa (resp. jej sestra) v dôsledku nepriaznivej životnej situácie pohľadávku (úver) spoločnosti Ressler, s.r.o. nesplácala, na byt (v tej dobe vo vlastníctve žalobkyne) bol začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby, P-3476/13 (PVZ 3967/13). Žalobou doručenou Okresnému súdu dňa 30.05.2015 sa žalobkyňa spolu s jej sestrou domáhali voči spoločnosti Ressler, s.r.o. určenia neplatnosti zmluvy o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky reg.

č. XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX uzatvorenej dňa 11.09.2008 so spoločnosťou VÚB, a.s., a o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorenej dňa 11.09.2008 so spoločnosťou VÚB, a.s. V rámci predmetného súdneho konania Okresný súd Bratislava III uznesením sp. zn. 14C/167/2014 zo dňa 23.03.2015 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil spoločnosti Ressetter, s.r.o. povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k bytu, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej (o uvedenom svedčí ak poznámka zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX k predmetnému bytu). Konanie v uvedenej veci nie je doposiaľ právoplatne skončené, prebieha na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. B3-14C/167/2014, pričom aktuálne je konanie v štádiu odvolacieho konania na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 16Co/55/2023. Žalobkyňa následne uzatvorila so žalovaným dňa 23.06.2022 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol predaj bytu č. XX žalovanému za kúpnu cenu vo výške 14.500 eur (7.500 eur malo byť uhradených pri podpise zmluvy žalobkyni a 7.000,- eur správcovi bytu spoločnosti H-PROBYT, spol. s.r.o. za účelom úhrady nedoplatkov vrátane príslušenstva spojených so správou bytu). Následne bol k predmetnej kúpnej zmluvy dojednaný dodatok č. 1, a to dňa 30.06.2022. Žalovaný nadobudol vlastnícke právo k bytu dňa 25.07.2022 na základe vyššie uvedenej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností zavkladovanej vkladom č. I./XX. Súd preto dospel k záveru, že žalobkyňa dostatočne osvedčila existenciu právneho vzťahu medzi stranami sporu.

20. Súd následne pristúpil k skúmaniu, či je naplnený princíp opodstatnenosti nariadenia neodkladného opatrenia, pričom dospel k záveru, že žalobkyňou tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Súdu sa prinajmenšom sporným javí sled udalostí, ktorý viedol sporové strany k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na predaj bytu žalovanému, ako aj okolností, počas ktorých k tomu došlo. Po smrti pôvodného právneho zástupcu žalobkyne advokáta JUDr. Romana Juríka v roku 2021 žalovaný prevzal právne zastúpenie žalobkyne v súdnom konaní vedenom na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. B3-14C/167/2014 (konanie o určenie neplatnosti úverovej zmluvy a zmluvy o zriadení záložného práva k bytu). Z tvrdení žalobkyne tiež vyplýva, že žalobkyňa a žalovaný uzavreli v tomto období ústnu dohodu, na základe ktorej chcel žalovaný kúpiť od žalobkyne byt, pričom kúpnu cenu mala byť výška dlhu viaznuceho na byte (suma 111.965,50 eur, ktorú sestra žalobkyne dlhovala spoločnosti Ressetter, s.r.o. titulom hypotekárneho úveru) s tým, že žalovaný vyplatí predmetný dlh záložnému veriteľovi a umožní žalobkyni dožiť v byte, a to na základe zmluvy o zriadení vecného bremena. Dňa 23.06.2022 žalovaný formou sms žalobkyni oznámil, že súd žalobu v konaní sp. zn. B3-14C/167/2014 zamietol. Súd na tomto mieste pre lepšie vykreslenie situácie (a postojú žalovaného k životnej situácii žalobkyne, ako aj plneniu si jeho povinností voči žalobkyni titulom právneho zastúpenia) taktiež považuje za potrebné podotknúť, že v zmysle bodu 6 odôvodnenia predmetného rozsudku bol žalovaný dňa 23.02.2022 nahliadnuť do súdneho spisu v konaní sp. zn. B3-14C/167/2014, ktorého súčasťou boli aj predvolania na pojednávanie, ktoré sa konalo dňa 18.05.2022. Žalovaný ako zástupca žalobkyne v súdnom konaní, hoci vedel o predmetnom pojednávaní, sa ho nezúčastnil, pričom na predmetnom pojednávaní napokon konajúci súd vo veci samej aj rozhodol. Žalovaný následne v ten istý deň (23.06.2022), ako žalobkyni oznámil nepriaznivý rozsudok v konaní sp. zn. B3-14C/167/2014, adresoval žalobkyni o 12.27 hod. sms s tým, že volal na matriku, na ktorú je potrebné sa dostaviť najneskôr do 14:30, a že ide rýchlo pripraviť zmluvy. Následne sa žalobkyňa so žalovaným (zhruba o 2 hodiny neskôr) mali na mestskom úrade v Nitre stretnúť, pričom žalovaný mal dať žalobkyni podpísať dokumenty, ktorých obsah nepoznala. Podľa slov žalobkyne táto žalovanému, ako svojmu právnomu zástupcovi dôverovala, a dokumenty podpísala v domnení, že podpisuje výlučne dokumentáciu, ktorá jej umožní doživotne bývať v byte. Okrem toho k podpísaniu dokumentov malo dôjsť za zlého zdravotného stavu žalobkyne (viď. zdravotná dokumentácia založená v súdnom spise) a v tiesni (na základe aktuálnej informácie o prehranom súdnom spore a obavy, že príde o svoje bývanie). Vyššie uvedené tvrdenia žalobkyne v tomto podporuje skutočnosť, že kúpna cena dojednaná v kúpnej zmluve (suma 14.500 eur) je odlišná od tej, ktorú si mala žalobkyňa dohodnúť so žalovaným ústne (suma 111.965,50 eur predstavujúca výšku dlhu viaznuceho na byte). Súd pritom podotýka, že pôvodne dojednaná kúpna cena je s ohľadom na situáciu, v ktorej sa žalobkyňa nachádzala racionálne akceptovateľná, keďže jej vyplatením by zanikol dlh viaznuci na byte, čím by odpadol dôvod výkonu záložného práva zo strany spoločnosti Ressetter, s.r.o. Žalovaný by tak nadobudol byt za kúpnu cenu omnoho výhodnejšiu (sumu 111.965,50 eur) ako tá, za ktorú sa byty podobných rozmerov a nachádzajúce sa v podobnej lokalite v tom čase ponúkali (podľa inzerátov realitných kancelárií išlo o sumy 219.000,- eur a vyššie). Žalobkyňa by na druhú stranu, aj keď by byt predala pod trhovú cenu, získala v byte právo doživotne bývanie titulom vecného bremena. Obe sporové strany by za tohto stavu mali z kúpnej zmluvy určitý prospech. Kúpna zmluva v podobe, v ktorej bola nakoniec stranami sporu podpísaná, je výhodná len pre žalovaného.

21. Súd tiež považoval za potrebné vyjadriť sa k dojednej kúpnej cene vo výške 14.500 eur s ohľadom na jednotlivé čiastkové platby, ktoré mali byť v zmysle zmluvy žalovaným uhradené. Žalovaný mal sumu 7.500 eur uhradiť žalobkyni pri podpise zmluvy (táto suma žalobkyni podľa jej tvrdení nikdy vyplatená nebola), keďže len o samotnej existencii kúpnej zmluvy sa mala dozvedieť až dňa 30.8.2023 (o viac ako rok neskôr), kedy si ju po porade s novým právnym zástupcom vyžiadala zo zbierky listín na katastri nehnuteľnosti. Ako sporná sa javí aj druhá čiastková úhrada, ktorú mal žalovaný v zmysle kúpnej zmluvy vykonať, a to úhrada sumy 7.000,- eur správcovi bytu spoločnosti H-PROBYT, spol. s.r.o. za účelom úhrady nedoplatkov vrátane príslušenstva spojených so správou bytu. Keďže nedoplatky za plnenia spojené s užívaním bytu a nedoplatky do fondu prevádzky, údržby a opráv predstavovali napokon sumu 9.129,26 eur, sporové strany dňa 30.06.2022 (len o 7 dní neskôr, ako bola podpísaná kúpna zmluva) podpísali dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, ktorý zmenil v ods. 5.1 zmluvy práve spomínanú výšku nedoplatkov. Túto sumu žalovaný uhradil. Uvedená skutočnosť so zreteľom na už vyššie vykreslenú situáciu pri uzatvorení kúpnej zmluvy podporuje fakt, že žalovaný tak konal v úmysle získať vyhlásenie správcu o výške nedoplatkov, keďže v zmysle § 5 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv je nevyhnutnou súčasťou (prílohou) zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Bez toho vyhlásenia by k prevodu bytu na žalovaného nedošlo.

22. Potrebu neodkladnej úpravy pomerov ďalej podporuje aj skutočnosť, že zmluvu o zriadení vecného bremena, v zmysle ktorej mala mať žalobkyňa právo doživotného užívania bytu, sporové strany síce podpísali, avšak vklad vecného bremena zo strany žalovaného (spolu s kúpnu zmluvou) podaný nebol. Zmluva o zriadení vecného bremena bola pritom podpísaná v totožný deň, ako kúpna zmluva. Žalovaný si tak selektívne vybral a na príslušný úrad podal len tú zmluvu, ktorá bola z jeho strany výhodnejšia. Súd v neposlednom rade uvádza, že potrebu neodkladnej úpravy pomerov osvedčuje aj tá skutočnosť, že žalovaný sa darovacou zmluvou snaží previesť vlastnícke právo k bytu na tretiu osobu. Uvedené vyplýva z plomby vyznačenej na liste vlastníctva č. XXXX, konkrétne ide o plombu vyznačenú na základe I./XXXX (darovacia zmluva). Súd preto považoval za dostatočne preukázané, že žalovaný (vedomí si prebiehajúceho súdneho konania) sa snaží byť previesť na tretí subjekt, čím by mohlo dôjsť k zmareniu konania vo veci samej o určenie vlastníckeho práva k bytu. Skutočnosť, že sa jedná o darovaciu zmluvu (a teda bezodplatný prevod vlastníckeho práva) tieto závery ešte viac umocňujú.

23. Súd na záver taktiež dáva do pozornosti, že žalovaný aj napriek absencii plnej moci naďalej nahliadal do elektronického súdneho spisu v konaní sp. zn. B3-14C/167/2014 (viď. printscreen z elektronického súdneho spisu nachádzajúci sa na č. I. 40), konkrétne dňa 20.09.2023, pričom plnomocenstvo bolo žalobkyňou vypovedané ešte dňa 30.08.2023. Uvedené konanie žalovaného, ktoré možno hodnotiť prinajmenšom ako neprofesionálne (keďže žalobkyňa si s ohľadom na vypovedanie plnomocenstva nepriala, aby v jej konaní a v jej mene robil ďalšie úkony, a mal vedomosť o ďalšom jeho priebehu), nasvedčuje tomu, že žalovaný tak robil v záujme získania ďalších informácií týkajúcich sa sporného bytu, o ktorého prevod mal záujem. Žalovaný si okrem toho dňa 27.09.2023 zmenil adresu trvalého pobytu na adresu C. XXX/XX, B. (t. j. na miesto, kde sa byt nachádza), a dňa 08.12.2022 sídlo spoločnosti MADIV, s. r. o., ktorej je konateľom a jediným spoločníkom.

24. Uložením navrhovaných povinností objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobkyňa domáha, ide teda o efektívny prostriedok nápravy. Nariadeným neodkladným opatrením sa nevytvorí nenávratný stav, pričom neodkladné opatrenie neobmedzí žalovaného neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah. Ak by súd dospel k opačnému záveru, prevod vlastníckeho práva k bytu, o ktorý sa žalovaný darovacou zmluvou pokúša, by mohol zmariť konanie vo veci samej. Na základe vyššie uvedeného súd rozhodol tak, že nariadil žalobkyňou navrhnuté neodkladné opatrenie .

25. O nároku na náhradu trov konania rozhodne súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 1 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie na Mestskom súde Bratislava IV v lehote 15 dní od jeho doručenia.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

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

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.