

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 20Co/159/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8410206934  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 08. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Boroň  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2012:8410206934.2

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v právnej veci navrhovateľov 1/ B. Q., bytom E. XXX, A. L., 2/ Q. Q., bytom E. XXX, A. L., právne zastúpení JUDr. Karolom Prochotským, advokátom so sídlom Lesná 376, Podolínec proti odporcom 1/ P&P Invest, s.r.o. so sídlom Kopčianska 82, Bratislava, IČO : 36 794 058, 2/ Almoneda s.r.o. so sídlom Zámocká 30, Bratislava, IČO : 35 689 889, 3/ Bergan, s.r.o. so sídlom Trojičné nám. 5-9, Bratislava, IČO : 45 729 590, zast. advokátskou kanceláriou Kucek, Havlík & Partners, Kukuričná 1, Bratislava, IČO: 36 865 192, o určenie neplatnosti dražby, o nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcu v 3. rade proti uzneseniu Okresného súdu Kežmarok č.k. 4 C 126/2010 - 296 zo dňa 28.5.2012 jednohlasne takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie.

### o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Kežmarok ( ďalej len prvostupňový súd) napadnutým uznesením nariadil predbežné opatrenie v znení:

Odporca v 3. rade je p o v i n n ý zdržať sa rušenia užívania bytu navrhovateľmi v 1. a 2. rade nachádzajúceho sa v penzióne súpisné č. 205 stojacom na parcelách registra „C“ č. 321/1 a 321/2 zapísanom na liste vlastníctva č. XXX k. ú. A. L., zdržať sa rušenia ich prístupu do penziónu a prechodu cez parcely registra „C“ č. 322/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 337 m<sup>2</sup> a parcelu registra „C“ č. 322/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 213 m<sup>2</sup> zapísané na liste vlastníctva č. XXX k. ú. A. L., zdržať sa rušenia prístupu navrhovateľov v 1. a 2. rade k elektromer, vodomeru a plynomeru nachádzajúcim sa v penzióne, zdržať sa vypratávania hnutelných vecí navrhovateľov v 1. a 2. rade z penziónu, vydať navrhovateľom v 1. a 2. rade kľúče od predných a zadných vchodových dverí penziónu.

Prvostupňový súd napadnuté uznesenie odôvodnil tým, že prebieha konanie na Okresnom súde Kežmarok o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby uskutočnenej 1.10.2010 titulom ktorej odporca v 3. rade ako vydražiteľ nadobudol nehnuteľnosti parcelu č. 321/1, 321/2, 322/1, 322/2, 322/3 a stavbu penzión so súp. č. 205, zapísané na LV č. XXX a v súčasnosti na LV č. XXX kat. úz. A. L..

Prvostupňový súd po posúdení návrhu na nariadenie predbežného opatrenia dospel k záveru, že v penzióne stavba súp. č. 205 sa nachádza byt, ktorý nie je samostatným predmetom vlastníctva a ktorý užívajú navrhovatelia. Mal za to, že spor v otázke vlastníctva penziónu medzi navrhovateľmi a odporcom v 3. rade sa týka aj vlastníctva predmetného bytu. V danej veci súd nepovažoval za sporné, že tento byt navrhovatelia pred dražbou penziónu užívali niekoľko rokov pre potreby bývania svojej rodiny titulom vlastníctva k celému penziónu. Súď mal preto za to, že odporca v 3. rade sa riade oboznámil so stavom, v akom sa penzión a ostatné nehnuteľnosti na dražbe kupoval, keďže v zápisnici o dražbe je uvedené,

že penzión sa dražil tak ako stál a ležal, a teda mal vedomosť, že navrhovatelia byt v penzióne dlhodobo užívajú pre potreby svojho bývania.

Poukázal na ustanovenia § 126 ods. 1, §§ 4,6 Občianskeho zákonníka, . 102 ods. 1 a § 74 ods. 1 O.s.p..

V záujme predídania prípadným dôsledkom protiprávneho konania odporcu v 3. rade a porušeniu práv navrhovateľa použitím svojpomoci, ktorá nemá oporu v zákone vyhovel návrhu navrhovateľov a nariadil predbežné opatrenie.

Proti tomuto uzneseniu podal odvolanie odporca v 3. rade. Navrhol, aby odvolací súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zo dňa 5.3.2012 zamietol.

V odvolaní ďalej uviedol, že prvostupňový súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a preto jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Tvrdenia navrhovateľov v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nie sú pravdivé. Ak tvrdia, že im zo strany žalobcu podľa ich názoru hrozí reálne nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, ktorú odôvodnili tým, že údajne mali do penziónu vtrhnúť neznáme osoby, ktoré tvrdili navrhovateľom, že majú užívacie právo k nehnuteľnosti a začali sa neprimerane majetnícky správať a vyhrážať sa navrhovateľom, vysťahovať masívum zariadení bez toho, aby ich vopred na to upozornili. Podľa tvrdenia odporcu v 3. rade neznáme osoby ako ich označili navrhovatelia vo svojom návrhu sú osoby, ktoré ako vlastníci nehnuteľností oprávnil užívať penzión spôsobom medzi nimi dohodnutý. Ani on a ani tieto osoby sa tak voči navrhovateľom nedopustili žiadneho protiprávneho konania, pretože tieto osoby sú osoby, ktoré majú právo zdržiavať sa v predmetnej nehnuteľnosti.

V odvolaní tiež uviedol, že navrhovateľom nevznikol právny nárok užívať predmetnú nehnuteľnosť, napriek tomu však bola navrhovateľom predložená platná nájomná zmluva, ktorá zakladá oprávnenie na užívanie priestorov penziónu. Rovnako je klamlivé tvrdenie, že do penziónu vtrhli tieto osoby, pretože tieto osoby sa do penziónu dostali bez násillia či narušovania verejného poriadku, dobrovoľne ich tam navrhovatelia pustili a v penzióne obvyklým spôsobom aj ubytovali. Navrhovateľom bola len doručená výzva na opustenie a vypratanie priestorov penziónu.

Poukázal ďalej na to, že medzi navrhovateľmi a odporcom v 3. rade bola uzavretá ústna dohoda, na základe ktorej je ochotný im prenajať do užívania byt, ktorý je súčasťou penziónu, za čo mu prenechajú na užívanie hnutel'né veci tvoriace zariadenie penziónu a zaplatia mu nájomné v nevyhnutnej miere a to do času, kým nebude rozhodnuté vo veci, ktorá sa vedie na súde pod sp. zn. 4 C 126/2010. vlastníckeho práva a preto považuje návrh za absolútne bezdôvodný. Ďalej poukázal na to, že predmetné rozhodnutie nie je jasné a zrozumiteľné, neidentifikuje dostatočne stanovenie povinností, pretože v danom prípade je nutné, aby mal neodstrániteľnú pochybnosť o tom, o aký byt ide a sa jedná.

Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) preskúmal uznesenie spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo podľa zásad upravených v § 212 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O.s.p.), bez nariadenia pojednávania (§ 214 O.s.p.) a dospel k záveru, že sú splnené podmienky pre potvrdenie napadnutého uznesenia (§ 219 ods. 1 O.s.p.).

Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a konštatuje správnosť dôvodov napadnutého rozhodnutia. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia a k odvolacím námietkam uvádza odvolací súd ďalšie dôvody (§ 219 ods. 2 O.s.p.).

Bez pochybností možno uzavrieť v 1. rade, že spor medzi účastníkmi konania a teda aj medzi navrhovateľmi a odporcom v 3. rade prebieha o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX kat. úz. A. L. a aj k stavbe - penziónu, v ktorom je byt (obydlie navrhovateľov). Až do konečného vyriešenia tohto sporu medzi účastníkmi majú navrhovatelia právo na

obydlie v predmetnom penzióne, konkrétne v byte, v ktorom bývali ako vlastníci celej stavby. Právo na obydlie je garantované aj dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len dohovor) v zmysle čl. 8.

V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na rozsiahlu judikatúru a dodáva, že:

„Každopádne, garancie, ktoré poskytuje Dohovor o ochrane ľudských práv a slobôd („Dohovor“) požadujú, aby zásah do sťažovateľovho práva na rešpektovanie jeho obydlia nebol iba legálny, ale taktiež primeraný podľa odseku 2 článku 8 k cieľu sledovanému, a to s ohľadom na okolnosti prípadu. Následne, žiadne ustanovenie vnútroštátneho práva by nemalo byť vkladané a aplikované spôsobom nezlučiteľným so záväzkami Chorvátska vyplývajúcimi z Dohovoru (pozri Stanková v. Slovensko, citovaný vyššie, § 24, 9. október 2007).“ (Rozsudok Paulić v. Chorvátsko z 1. marca 2010 (Sťažnosť 3572/06).

„Je pravdou, že čiastočne vďaka úradu prokurátora, súdy obnovili sťažovateľovo právo na užívanie sporného bytu, hoci po neprimeranom oneskorení. Akokoľvek, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, toto nepostačuje na nápravu porušenia (obnovenie) sťažovateľovho práva na rešpektovanie jeho obydlia a jeho súkromného a rodinného života.“ (Rozsudok Novoseletskiy v. Ukrajina (Sťažnosť 47148/99).

„Vypratanie bytu nebolo v demokratickej spoločnosti nevyhnutné“ (Rozsudok Stanková proti Slovenskej republike).

Odvolací súd dodáva, že je bezvýznamné, či opatrenie v súvislosti so vstupom do vlastníctva odporcu žalovaného realizuje samotný žalovaný v 3.rade alebo osoby, ktoré sú oprávnené podľa dohovoru so žalovaným v 3.rade užívať.

Pre osvedčenie potreby poskytnúť ochranu ohrozeným alebo porušeným právam, nemusí dochádzať vyslovene k protiprávnemu úkonu zo strany žalovaného v 3.rade alebo týchto osôb, ktoré sa zdržiavajú v penzióne a postačí práve len osvedčenie hrozby, že môže byť porušené právo na obydlie samotných žalobcov.

Tým, že sa vedie spor o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorou získal odporca v 3. rade nehnuteľnosti a aj konkrétny penzión, v ktorom sa nachádza obydlie navrhovateľov, možno mať za osvedčené, že existuje obava navrhovateľov o svoje bývanie. Predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia tak boli navrhovateľmi osvedčené.

Predbežné opatrenie je procesným inštitútom, ktorý umožňuje poskytnúť ochranu porušeným alebo ohrozeným subjektívnym právom do toho času, kým sa definitívne nerozhodne o veci samej. Pred nariadením predbežného opatrenia nemusí byť nárok dokázaný, musí však byť aspoň osvedčený. Pri nariadení predbežného opatrenia, teda súd poskytne oprávnenému účastníkovi dočasnú ochranu, prípadne zabraňuje ďalšiemu zhoršovaniu jeho postavenia aj za cenu, že skutočný stav veci nie je ešte stále náležite zistený, a teda že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť nie sú celkom nepochybné. Dočasnou úpravou urobenou vo forme predbežného opatrenia sa preto neprejudikujú práva a povinnosti účastníkov a ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Znamená to, že obsahom dočasnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný a môže rozhodnúť inak (porovn. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo 171/2010 zo dňa 22. 09. 2010). Nariadeným predbežným opatrením nedôjde ani k nevyváženému zásahu do práv žalovaného v 3.rade, keďže predbežným opatrením sa poskytuje iba dočasná úprava. Za tohto stavu nedôjde žiadnym spôsobom k narušeniu práv odporcu v 3.rade a zásada primeranosti nariadeného predbežného opatrenia je v danom prípade zachovaná. Navrhovatelia žiadali poskytnutie ochrany ich ohrozeného práva na bývanie v časti penziónu ,napriek tomu, že predmetom konania vo veci samej je celá stavba penziónu vrátane pozemkov.

Pokiaľ ide o ďalšiu námietku uvádzanú odvolateľom v odvolaní dotýkajúcu sa nevykonateľnosti nariadeného predbežného opatrenia z dôvodu, že napadnuté rozhodnutie neobsahuje presný a nepochybný spôsob stanovenia povinnosti a nie je možné mať neodstrániteľnú pochybnosť o tom, o aký byt ide. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že aj samotný odporca v 3.rade má presnú vedomosť o priestoroch, ktoré užívajú žalobcovia pre svoje bývanie a pretože aj z obsahu samotného spisu a z obsahu podaní ako listinných dôkazov, ktoré sa nachádzajú v súdnom spise je možné uzavrieť, že prebiehali vzájomné dohovory medzi účastníkmi konania s tým, že malo dôjsť aj k dohode medzi žalovaným, ako aj odporcom v 3.rade a žalobcami, že tento im prenechá do užívania byt, ktorý je súčasťou penziónu, za čo im prenechajú žalobcovia hnutelné veci tvoriace vnútorné zariadenie penziónu a zaplateniu mu nájomného, a to až do právoplatného skončenia konania, ktoré sa vedie na súde pod sp. zn. 4C 126/2010 (č. I. 304 spisu). Je zrejmé, že odporca v 3.rade má vedomosť o aký konkrétny priestor v penzióne ide, kde sa tento byt nachádza, a nie sú tak pochybnosti o vykonateľnosti daného rozhodnutia.

Odvolací súd teda na záver udáva, že skutočnosti vyplývajúce zo spisu a z predložených listinných dôkazov, dostatočným spôsobom osvedčujú potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania., Skutočnosti uvádzané navrhovateľmi vzhľadom na tvrdenia účastníkov konania a listinné dôkazy, sa javia ako pravdepodobné. Je dôležité, aby do skončenia sporu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, predmetom ktorej bolo aj obydlie navrhovateľov sa im umožnilo bez akýchkoľvek obáv bývať v byte, ktorý tvorí súčasť penziónu. Uznesenie so sformulovaným výrokom je vykonateľné. Prvostupňový súd vyššie uvedené princípy dočasnej ochrany dôsledne rešpektoval a odvolací súd k opatreniu prvostupňového súdu nemá výhrady.

Odvolací súd ďalej len udáva, že odmietnutie spravodlivosti alebo základného práva v spojitosti s predbežnými opatreniami predpokladá také porušenie, ktoré nie je napravitelné alebo odstrániteľné procesnými prostriedkami obsiahnutými v Občianskom súdnom poriadku. Takýmto porušením však nemôže byť samo o sebe nariadenie predbežného opatrenia (porovnaj uznesenie Ústavného súdu SR, sp. zn. II. ÚS 37/2000).

Z uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil uznesenie ako vecne správne (§ 219 ods. 1 O. s. p.).

Vo veci samej sa rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 145 O. s. p.).

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.