

Súd: Okresný súd Rimavská Sobota  
Spisová značka: 13C/65/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6913202644  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 03. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Koreňová  
ECLI: ECLI:SK:OSRS:2013:6913202644.1

## Uznesenie

Okresný súd Rimavská Sobota v právnej veci navrhovateľky N. L., G.. XX.XX.XXXX, K. Z. P. A., F.. P. Č.. XXX/XX, zastúpenej L. L.C., G.. XX.XX.XXXX, K. Z. P. A., F.. P. Č.. XXX/XX proti odporcovi U. A. K. V. A. A.V. Z. P. A., F.. U. Č.. XX, T. XXXXXX o nariadenie predbežného opatrenia , takto

### rozhodol:

N a r i a d ť u j e predbežné opatrenie v tomto znení:

Odporca je povinný zdržať sa výkonu záložného práva realizovaného na základe oznámenia o začatí realizácie zákonného záložného práva zo dňa 06.12.2012 adresovaného navrhovateľke :

- k bytu č. XX nachádzajúcemu sa na X. O. bytového domu so súpisným číslom XXX, Z. Č.. XX v P. A. G. F.. P., postaveného na KN C parc. č. XXXX/XXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX

- k podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom XXX Z. P. XXXX/XXXXXX - ín v pomere k celku zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX

Navrhovateľke u k l a d á , aby v lehote 30 dní od doručenia tohto rozhodnutia podala na súd voči odporcovi návrh na začatie konania vo veci samej.

Návrh na prerušenie konania z a m i e t a.

### odôvodnenie:

Navrhovateľka sa podaným návrhom zo dňa 01.03.2013 domáhala nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil odporcovi zdržať sa výkonu záložného práva k k bytu č. XX nachádzajúcemu sa na X. O. bytového domu so súpisným číslom XXX, Z. Č.. XX v P. A. G. F.. P., postaveného na C. R. O.. Č.. XXXX/XXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX a k podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom XXX v rozsahu XXXX/XXXXXX - ín v pomere k celku zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX. Návrh odôvodnila tým, že v časti C ( tarchy ) listu vlastníctva č. XXXX je zapísané záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytu a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu v zmysle ust. § 15 Zák.č. 182/1993 Z.z. . Listom zo dňa 05.02.2013 jej dražobník - spoločnosť T. Q..A.. A. A. Z. Z. C., F. G. Č.. XX oznámila , že dražba sa má konať dňa 11.03.2013, pričom z tohto oznámenia vyplýva, že odporca si zvolil spôsob výkonu záložného práva predajom zálohu na verejnej dražbe podľa Zák.č. 527/2002 Z.z., o dobrovoľných dražbách s tým, že túto dražbu bude realizovať spoločnosť T. Q..A.. A. A. Z. Z. C., F. G. Č.. XX. Ďalej v návrhu uviedla, že odporca mieni realizovať zákonné záložné právo a to aj napriek tomu, že postupoval bez odbornej starostlivosti , neumožnil jej efektívnu ochranu práv v súdnom konaní , pričom existencia pohľadávky v uplatnenej výške je sporná. Podľa jej názoru nemožno poskytnúť ochranu výkonu záložného práva, ktorý je neprimeraný, pričom vykonaním dražby by došlo k bezprostrednému ohrozeniu jej práva ako aj práva ostatných členov jej domácnosti na obydlie, ktoré právo je chránené aj Ústavou Slovenskej republiky a tiež aj Dohovorom na ochranu základných práv a slobôd. Vydražením

nehnutelnosti by totiž ona ako aj členovia jej domácnosti stratili jedinou možnosť bývania. Poukázala na to, že vzťah medzi ňou a odporcom je vzťahom zo spotrebiteľskej zmluvy podľa ust. § 23a ods. 1 Zák. č. 634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa účinného v čase uzatvorenia zmluvy. K špecifikácii pohľadávky, pre ktorú sa začalo realizovať zákonné záložné právo uviedla, že išlo o pohľadávku vo výške 2 557,97 € z titulu jej nedoplatku na úhradách spojených s užívaním bytu. Túto sumu konkrétne vo výške 2 558,- € ( po príslušnom zaokrúhlení ) poukázala na účet odporcu dňa 20.02.2013. Napriek tejto skutočnosti jej odporca ústne oznámil, že dražba sa bude konať. Ďalej uviedla, že keďže v danom prípade ide o výkon záložného práva zo vzťahu, ktorý je podľa nej vzťahom zo spotrebiteľskej zmluvy je evidentné, že takéto dojednanie spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach spotrebiteľa.

Súčasne v návrhu uviedla, že navrhuje, aby súd súdne konanie prerušil za účelom predloženia veci Ústavnému súdu SR na rozhodnutie o súlade Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení Zák. č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov s Ústavou SR, resp., aby súd prerušil konanie až do rozhodnutia Ústavného súdu SR vo veci návrhu Okresného súdu Pezinok zo dňa 03.09.2012, ktorý bol doručený Ústavnému súdu SR dňa 15.10.2012 na zaujatie stanoviska o súlade ustanovenia § 7 ods. 2 Zák. č. 527/2002 Z.z. s Ústavou SR a Dodatkovým protokolom k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd .

Súd v záujme spravodlivého posúdenia a rozhodnutia vo veci sa dňa 04.03.2013 telefonickým dotazom obrátil na odporcu, ktorý potvrdil tvrdenie navrhovateľky, že jeho pohľadávka voči navrhovateľke vzniknutá z titulu nedoplatku na úhradách za platby spojené s užívaním bytu bola navrhovateľkou v plnom rozsahu uhradená. Neboli uhradené len náklady súvisiace s realizovaním dražby, ktoré vznikli dražobnej spoločnosti.

Nahliadnutím do listu vlastníctva č. XXXX O. U. P. A., U. P. A., C.. Ú. P. A. súd zistil, že navrhovateľka je zapísaná ako vlastníčka bytu č. XX, ktorý sa nachádza na X. O. bytového domu so súpisným číslom XXX, vchod č. XX Z. P. A. G. F.. P., postaveného na C. R. O.. Č.. XXXX/XXX a má tiež zapísaný aj podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom XXX Z. P. XXXX/XXXXXX - in v pomere k celku a súčasne zistil, že tieto nehnuteľnosti sú zaťažené záložným právom v prospech ostatných vlastníkov bytu a nebytových priestorov dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva zriadeným v zmysle ust. § 15 Zák. č. 182/1993 Z.z..

Súd nemal žiadne pochybnosti o tom, že ostatných vlastníkov bytu a nebytových priestorov v dome ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva zastupuje ako správca bytového domu odporca. Táto skutočnosť nebola medzi účastníkmi sporná, pričom súd poukazuje na to, že účelom predbežného opatrenia je len dočasná úprava pomerov účastníkov, prípadne zabezpečenie výkonu súdneho rozhodnutia, pričom v konaní o nariadenie predbežného opatrenia sa nevykonáva dokazovanie ako vo veci samej ( kde by súd vyžiadal aj predloženie zmluvy o výkone správy ).

Pokiaľ sa navrhovateľka žiadala súd, aby konanie prerušil, súd jej návrh zamietol z dôvodu, že účelom predbežného opatrenia je okamžitá úprava pomerov účastníkov konania, ktorá má dočasný charakter, pričom návrh navrhovateľky na prerušenie tohto konania, čiže konania o nariadenie predbežného opatrenia ( lebo iné súdne konanie týkajúce sa účastníkov nie je vedené ) je v rozpore so sledovaným účelom a zmyslom nariadenia predbežného opatrenia ( poskytnúť okamžitú právnu ochranu ).

Pokiaľ navrhovateľka v návrhu konštatuje, že vzťah medzi ňou a odporcom je vzťahom zo spotrebiteľskej zmluvy a z tohto dôvodu sa na tento vzťah vzťahujú ustanovenia Zákona o ochrane spotrebiteľa súd uvádza, že s týmto konštatovaním sa nestotožňuje. V danom prípade je medzi navrhovateľkou ako vlastníčkou zálohu a odporcom ako záložným veriteľom vzťah vzniknutý na základe zákonného záložného práva v zmysle ust. § 15 ods. 1 Zák. č. 182/1993 Z.z., ktorý vzťah nie je vzťahom zo spotrebiteľskej zmluvy v zmysle Zákona o ochrane spotrebiteľa a ani v zmysle ust. § 52 a nasl. Obč. zák., a preto nemôže požívať ani ochranu vyplývajúcu z právnych predpisov upravujúcich problematiku spotrebiteľských zmlúv, čo malo za následok aj vznik poplatkovej povinnosti navrhovateľky z návrhu na nariadenie predbežného opatrenia.

Pod potrebou dočasnej úpravy pomerov účastníkov treba rozumieť taký stav vzťahov medzi účastníkmi, ktorý neznesie odklad. Jedným zo základných predpokladov pre úspech navrhovateľa v konaní o nariadenie predbežného opatrenia je aspoň osvedčenie uplatňovaného nároku, nie je potrebné, aby navrhovateľ jednoznačne preukázal oprávnenosť svojho nároku. Navrhovateľ musí byť aktívne legitimovaným subjektom na podanie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vrátane následne podaného návrhu vo veci samej.

V súvislosti s postavením odporcu je potrebné poukázať na to, že nariadeným predbežným opatrením nedôjde k nevyváženému zásahu do práv odporcu, pretože navrhovateľke sa poskytne právna ochrana len dočasne. Nariadeným predbežným opatrením sa má zabrániť tomu, aby realizáciou zákonného záložného práva nedošlo k nenávratnému alebo neobnoviteľnému stavu ( strate vlastníckeho práva ).

Súd má za to, že zásada primeranosti nariadeného predbežného opatrenia vo vzťahu k dôvodu, pre ktorý sa má realizovať záložné právo je zachovaná.

Navrhovateľka osvedčila danosť svojho nároku. Súd mal preukázané, že je vlastníčkou zálohu a že svoj záväzok voči odporcovi ( nedoplatok za platby súvisiace s užívaním bytu ) zaplatila v plnej výške . Nezaplatila len náklady vzniknuté v súvislosti s realizáciou záložného práva formou dobrovoľnej dražby bytu, ktoré vznikli dražobnej spoločnosti. Tu súd považuje za potrebné zdôrazniť, že vzhľadom na dobrovoľné uspokojenie pohľadávky odporcu voči navrhovateľke, ktorá bola dôvodom pre realizáciu záložného práva, súd považuje výkon záložného práva formou dražby bytu navrhovateľky za neprimeraný zásah do jej práv chránených zákonom, preto potom vyhovel návrhu navrhovateľky a nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil odporcovi zdržať sa výkonu záložného práva realizáciou dobrovoľnej dražby bytu vo vlastníctve navrhovateľky a to na základe oznámenia o začatí realizácie zákonného záložného práva zo dňa 06.12.2012 adresovaného navrhovateľke.

Podľa ust. § 74 ods. 1 O.s.p., pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov alebo ak je obava, že výkon súdneho rozhodnutia bude ohrozený.

Podľa ust. § 76 ods. 1 písm. f/ O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa ust. § 76 ods. 3 vety prvej O.s.p., súd pri nariadení predbežného opatrenia uloží navrhovateľovi, aby v lehote, ktorú mu určí, podal návrh na začatie konania na súde alebo na rozhodcovskom súde....

Podľa ust. § 77 ods. 1 písm a/, b/, c/ a d/ Os.p., predbežné opatrenie zanikne, ak navrhovateľ nepodal v súdom určenej lehote návrh na začatie konania, návrhu vo veci samej sa nevyhovelo, návrhu vo veci samej sa vyhovel a uplynulo 30 dní od vykonateľnosti rozhodnutia o veci, uplynul čas, po ktorý malo trvať.

Podľa ust. § 19 ods. 1 písm. h/ Zák. č. 527/2007 Z.z., o dobrovoľných dražbách, je dražobník povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať.

Podľa ust. § 15 ods. 1 Zák. č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa 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, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo 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.

O trovách konania o nariadenie predbežného opatrenia súd bude rozhodovať až v konaní vo veci samej s poukazom na ust. § 145 O.s.p. .

Len pre úplnosť súd poznamenáva, že predmetom konania o nariadenie predbežného opatrenia nebol spoluvlastnícky podiel navrhovateľky k pozemku pod bytovým domom, hoci aj na tento spoluvlastnícky podiel k pozemku sa vzťahuje záložné právo.

Súd mal preukázané, že je vlastníčkou zálohu a že svoj záväzok voči odporcovi ( nedoplatok za platby súvisiace s užívaním bytu ) zaplatila v plnej výške . Nezaplatila len náklady vzniknuté v súvislosti s realizáciou záložného práva formou dobrovoľnej dražby bytu, ktoré vznikli dražobnej spoločnosti. Tu súd považuje za potrebné zdôrazniť, že vzhľadom na dobrovoľné uspokojenie pohľadávky odporcu voči navrhovateľke, ktorá bola dôvodom pre realizáciu záložného práva, súd považuje výkon záložného práva formou dražby bytu navrhovateľky za neprimeraný zásah do jej práv chránených zákonom, preto potom vyhovel návrhu navrhovateľky a nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil odporcovi zdržať sa výkonu záložného práva realizáciou dobrovoľnej dražby bytu vo vlastníctve navrhovateľky a to na základe oznámenia o začatí realizácie zákonného záložného práva zo dňa 06.12.2012 adresovaného navrhovateľke.

## **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia na tunajšom súde.

Z podaného odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť datované a podpísané a predložené v potrebnom počte rovnopisov tak, aby každý z účastníkov dostal jeden rovnopis a jeden rovnopis zostal na súde.

Ďalej z odvolania musí byť zrejmé, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu ho napáda, v čom toto rozhodnutie, alebo postup súdu je nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O. s. p., konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté

dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový

13C/65/2013

5

stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené ( § 205a O. s. p. ), rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.