

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 12Co/433/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6112206058  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 06. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Gandžala, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6112206058.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľky U. K., rod. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom H. XXX/XX, XXX XX L. L., právne zastúpenej JUDr. Danielou Bacíkovou, advokátkou, Advokátska kancelária so sídlom Skuteckého 12, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 42 008 816, proti odporcovi Vlkánovské strojárne, a. s. „v likvidácii“ so sídlom Továrenská 1, 974 31 Vlkánová, IČO: 31 560 458, o nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní SVB H. XXX, so sídlom Ďumbierska 34, 974 11 Banská Bystrica, IČO: 42 008 131, právne zastúpené JUDr. Michalom Badinským, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom ČSA 20, 974 01 Banská Bystrica, proti uzneseniu Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 7C/50/2012-131 zo dňa 24. 03. 2014 takto

### rozhodol:

Uznesenie okresného súdu vo výroku, ktorým dočasne uložil Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB H. XXX, so sídlom Ďumbierska 34, Banská Bystrica, IČO: 42 008 131 povinnosť do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej zdržať sa výkonu záložného práva k bytu č. X na J. bytového domu na H. ulici v L. L. - R., súp. č. XXX, vchod č. XX zapísaného na LV č. XXXX nachádzajúceho sa na parc. č. XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 8264/385899, k. ú. R., (prvý výrok) p o t v r d z u j e.

Odvolanie SVB H. XXX, so sídlom Ďumbierska 34, Banská Bystrica, IČO: 42 008 131 proti uzneseniu okresného súdu o nariadení predbežného opatrenia vo výroku, ktorým bola uložená povinnosť obchodnej spoločnosti Profesionálna dražobná spoločnosť s. r. o., so sídlom Masarykova 21, Košice, IČO: 36 583 934 až do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej zdržať sa výkonu záložného práva predajom zálohu bytu č. X na J. bytového domu na H. ulici v L. L. - R., súp. č. XXX, vchod č. XX, zapísaného na LV č. XXXX nachádzajúceho sa na parc. č. XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 8264/385899, k. ú. R. na dražbe, (druhý výrok) o d m i e t a .

### odôvodnenie:

Odvolaním napadnutým uznesením Okresný súd Banská Bystrica (ďalej len „okresný súd“) nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil Spoločenstvu vlastníkov bytu a nebytových priestorov SVB H. XXX, so sídlom Ďumbierska 34, Banská Bystrica, IČO: 42 008 131 povinnosť do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej zdržať sa výkonu záložného práva k bytu č. X na J. bytového domu na H. ulici v L. L. - R., súp. č. XXX, vchod č. XX zapísaného na LV č. XXXX nachádzajúceho sa na parc. č. XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 8264/385899, k. ú. R. (prvý výrok). Zároveň uložil obchodnej spoločnosti Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s. r. o., so sídlom Masarykova 21, Košice, IČO: 36 583 936 až do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej zdržať sa výkonu záložného práva predajom zálohu bytu č. X na J. bytového domu na H. ulici v L. L. - R., súp. č. XXX, vchod č. XX, zapísaného na LV č. XXXX nachádzajúceho sa na parc. č. XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 8264/385899, k. ú. R. na dražbe (druhý výrok).

Z odôvodnenia uznesenia okresného súdu vyplýva, že okresný súd návrhu navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel v celom rozsahu, stotožňujúc sa so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia.

V odôvodnení rozhodnutia poukázal na to, že dňa 31. 01. 2014 sa malo konať zhromaždenie Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB H. XXX, programom ktorého malo byť aj schválenie termínu a spôsobu vykonania písomného hlasovania o dobrovoľnej dražbe bytov na uspokojenie pohľadávok pri bytoch č. X, č. XX, č. XX, č. XX. Zhromaždenie sa zrejme konalo až dňa 07. 02. 2014, kde došlo k schváleniu termínu a spôsobu vykonania písomného hlasovania o dobrovoľnej dražbe bytov na uspokojenie pohľadávok pri predmetných bytoch. Dňa 08. 02. 2014 oznámilo SVB H. XXX zastúpené A.. H. F., že dňa 16. 02. 2014 sa bude konať písomné hlasovanie o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. X, č. XX, č. XX a č. XX. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu (byť č. X) zo dňa 11. 02. 2014 okresný súd mal osvedčené, že SVB H. XXX zastúpené A.. H. F. požiadalo Profesionálnu dražobnú spoločnosť, s. r. o. o výkon záložného práva predajom zálohu na dražbe. Následne dňa 20. 02. 2014 SVB H. XXX zverejnilo oznámenie o výsledku písomného hlasovania o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. X, č. XX, č. XX, č. XX s tým, že sa na písomnom hlasovaní zúčastnilo 34 vlastníkov bytov zo 60 a zúčastnení vlastníci bytov (34) schválili návrh na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby okrem iného i k bytu č. XX. Navrhovateľka sa vo veci samej domáha splnenia povinnosti odporcu ako vlastníka bytu č. X uzavrieť s ňou kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu z titulu predkupného práva podľa ustanovenia § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov. Byt, ktorý je predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nie je možné vydražiť podľa osobitného predpisu s poukazom na to, že dražiť nie je možné veci, na ktorých viazne zákonné predkupné právo podľa osobitných predpisov. K oznámeniu dražobníka (Profesionálnej dražobnej spoločnosti s. r. o.) o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe došlo už dňa 11. 02. 2014, hoci k samotnému schváleniu podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. X došlo až v písomnom hlasovaní, ktoré sa konalo dňa 16. 02. 2014 a jeho výsledky boli zverejnené až 20. 02. 2014, preto je oprávnená pochybnosť navrhovateľky o tom, akým spôsobom oprávnená osoba (spoločenstvo SVB H. XXX) podala dražobníkovi návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Je logické, že najprv predseda spoločenstva predloží návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby zhromaždeniu a až po prerokovaní alebo schválení takéhoto návrhu zhromaždením by mal predseda spoločenstva predložiť návrh na vykonanie dražby dražobníkovi. Pochybnosti vyvoláva aj skutočnosť, ktorá osoba je oprávnená konať v mene spoločenstva, keďže spoločenstvo SVB H. XXX od 30. 09. 2009 nemá ustanovenú osobu, ktorá je oprávnená konať v mene spoločenstva. A.. H. F. nie je ako štatutárny zástupca oprávnenou osobou, pretože nie je v registri vedenom Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky zapísaný, a to aj napriek povinnosti oznámiť ministerstvu zmenu alebo zánik zapisovaných údajov do registra v lehote 15 dní odo dňa zmeny alebo zániku. Okresný súd považoval dôvodnosť nárokov za osvedčenú a taktiež i nebezpečenstvo reálne hroziacej ujmy, ktorou by mohlo byť znemožnenie uspokojenia navrhovateľky ako osoby, ktorá si uplatnila predkupné právo na súde. V súčasnosti hrozí (je daná obava), že by mohlo byť prevedené vlastnícke právo k bytu č. X výkonom záložného práva záložným veriteľom SVB H. XXX na dobrovoľnej dražbe, v dôsledku čoho nebude ani odporca jeho vlastníkom, čím by mohlo dôjsť k znemožneniu uspokojenia pohľadávky navrhovateľky. Zároveň existuje i dôvodná potreba dočasnej úpravy pomerov nariadením predbežného opatrenia do rozhodnutia vo veci samej aj pokiaľ ide o tretie osoby, teda záložného veriteľa a dražobnú spoločnosť, ktoré výkonom záložného práva a realizáciou dobrovoľnej dražby by v konečnom dôsledku zrealizovali prevod z vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam na ďalšiu osobu, čím by došlo k znemožneniu uspokojenia navrhovateľky.

Proti uvedenému uzneseniu okresného súdu podalo SVB H. XXX, so sídlom Banská Bystrica, Ďumbierska 34 odvolanie, v ktorom žiadalo, aby „odvolací súd uznesenie o predbežnom opatrení zrušil“, z čoho možno vyvodíť, že sa de facto domáhalo, aby odvolací súd napadnuté uznesenie o nariadení predbežného opatrenia zmenil a návrh navrhovateľky o nariadení predbežného opatrenia zamietol. Z odôvodnenia odvolania vyplýva, že SVB H. XXX je od 01. 10. 2009 zastúpené A.. H. F., členom rady povereným zastúpením spoločenstva v súlade s ustanovením § 7c ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Internetový výpis internetovej stránky ministerstva vnútra, ktorým argumentuje navrhovateľka, nie je dokumentom použiteľným na právne úkony. Z originálu výpisu registra spoločenstiev vyplýva, že A.. H. F. je štatutárnym orgánom SVB H. XXX. K vykonaniu dražby, resp. ani len k jej príprave, zabezpečeniu alebo organizovaniu nedošlo. V prípade, ak však nebude uspokojená pohľadávka po 30-tich dňoch od dňa oznámenia o začatí výkonu záložného

práva, môže záložný veriteľ pristúpiť k výkonu dobrovoľnej dražby v súlade so zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Takýto postup je zákonom dovolený a je bežnou praxou. K podaniu návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby dôjde až po schválení takejto dražby vlastníckymi bytov v dome, čo vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou bytov napokon aj schválili. Rozsudkom Okresného súdu v Banskej Bystrici č. k. 7C/201/2012-66 zo dňa 21. 11. 2012 bol odporca (Vlkanovské strojárne a. s. „v likvidácii“) povinné zaplatiť SVB H. XXX sumu 8 528,28 Eur s 9 % ročným úrokom z omeškania od 01. 07. 2011 do zaplatenia, náhradu trov konania vo výške 511,50 Eur ako aj náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 784,71 Eur, do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia, t. j. od 23. 01. 2013. Tieto pohľadávky neboli uhradené. Nezaplatil ich vlastník (odporca) ani navrhovateľka ako užívateľka bytu. Navrhovateľka nie je oprávnená domáhať sa zákonného predkupného práva, pretože odporca nadobudol vlastnícke právo vydržaním dňa 14. 02. 2001, čo bol prvý prevod bytov, a preto už ďalší prevod podľa zák. č. 182/1993 Z. z. neustanovuje povinnosť vlastníčkovi previesť do vlastníctva byty nájomcovi, nie to užívateľovi bez zmluvy. Odporca neuzavrel nájomnú zmluvu s navrhovateľkou počas konkurzu ani po jeho skončení. Predmetný byt bol ponúkaný navrhovateľke na odkúpenie v čase, keď byty kupovali iní nájomcovia a užívatelia bytov, avšak ona nemala záujem byt odkúpiť. Navrhovateľka, rovnako ako vlastník neuhrádza platby do fondu opráv a za služby v súvislosti s užívaním bytu, resp. ich neuhrádza všetky a s omeškaním, čím vzniká škoda ostatným vlastníkom. Za obdobie od r. 2001 do septembra 2006 je dlh na istine vo výške 2 903,44 Eur (87 469,- Sk), za obdobie od októbra 2006 do decembra 2013 je dlh za predmetný byt č. X vo výške 2393,98 Eur (celkovo 5 297,40 Eur) vrátane príslušenstva a súdnych trov. SVB H. XXX ako správca domu je povinné vymáhať nedoplatky spojené s užívaním bytu. Dobrovoľná dražba vzhľadom na majetkové pomery vlastníka bytu je pre SVB H. XXX najrýchlejší a jediný spôsob ako uspokojiť jeho pohľadávku.

Krajský súd, ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku - ďalej len „O. s. p.“), vec prejednal v medziach daných odvolaním, v rozsahu určenom ustanovením § 212 ods. 1 O. s. p., bez nariadenia pojednávania podľa ustanovenia § 214 ods. 2 O. s. p. a uznesenie okresného súdu o nariadení predbežného opatrenia v prvom výroku podľa ustanovenia § 219 ods. 1, 2 O. s. p. ako vecne správne potvrdil, a zároveň odvolanie SVB H. XXX, Banská Bystrica ohľadne druhého výroku podľa ustanovenia § 218 ods. 1 písm. b/ O. s. p. odmietol a to z nasledovných dôvodov:

Z obsahu spisu je nesporné, že v tomto prípade ide o nariadenie predbežného opatrenia po začatí konania vo veci samej.

Podľa ustanovenia § 102 ods. 1 prvá veta O. s. p., ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými obtiažami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa ustanovenia § 76 ods. 1 písm. e/, f/ O. s. p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa ustanovenia § 76 ods. 2 O. s. p., predbežným opatrením možno nariadiť povinnosť niekomu inému než účastníkovi len vtedy, ak to možno od neho spravodlivo žiadať.

Zo zákonnej úpravy predbežného opatrenia vyplýva, že sa jedná o inštitút, ktorého základnou funkciou je dočasne upraviť pomery účastníkov, pričom nárok (prípadne právo) nemusí byť nepochybne preukázaný, musí však byť osvedčený. Miera osvedčenia sa riadi vždy konkrétnou situáciou. Zo zákonnej úpravy predbežného opatrenia je tiež zrejmé, že súd pri rozhodovaní o ňom nezisťuje všetky skutočnosti, ktoré by musel zisťovať v prípade konečného rozhodnutia vo veci samej. Súd sa obmedzí len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodiť opodstatnenosť nároku a nutnosť dočasnej úpravy pomerov, pričom tieto musia byť takého charakteru, že ak by k dočasnej úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku, alebo k stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprimeraným úsilím a nákladmi, resp. s veľkými obtiažami.

Pri rozhodovaní o nariadení predbežného opatrenia je súd viazaný návrhom účastníka, pričom by však mal starostlivo zvážiť najmä rozsah navrhovaných obmedzení. Povinnosť zdržať sa disponovania s vecami alebo právami uloží súd vždy len takým spôsobom, aby neprimerane nenarušil hospodárske funkcie účastníka, voči ktorému predbežné opatrenie smeruje (eventuálne tretej osoby, ktorej sa ukladá

povinnosť - § 76 ods. 2 O. s. p.). Nariadenie predbežného opatrenia je spravidla spojené so zásahom do vlastníckeho práva, pričom podľa článku 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky je možné vlastnícke právo obmedziť iba v nevyhnutnej miere. Nariadenie predbežného opatrenia môže byť aj zásahom do práva podnikat' a uskutočňovať inú zárobkovú činnosť (článok 35 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky), eventuálne aj zásahom do práva na ochranu rodinného a súkromného života (článok 19 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky). Z týchto dôvodov je vždy potrebné posúdiť, či uložením navrhovaných obmedzení nedochádza k zásahu do uvedených základných práv nad nevyhnutnú mieru a či uloženie obmedzení sleduje legitímny cieľ (účel).

V predmetnej veci odvolací súd skúmal dôvodnosť (skutkový a právny základ) predmetného návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, resp. inak povedané, jeho skutkovú a právnu opodstatnenosť.

V tomto prípade je nesporné, že účelom a cieľom navrhovateľkou navrhovaného obsahu predbežného opatrenia je uložiť povinnosť niekomu inému než účastníkovi konania (SVB H. XXX, Profesionálna dražobná spoločnosť s. r. o.), a to do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej zdržať sa výkonu záložného práva k bytu č. X na J. bytového domu na H. ulici v L. L. - R., súp. č. XXX, vo vchode č. XX.

Z obsahu spisu (č. l. 125 spisu) vyplýva, že Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o. so sídlom Košice v pozícii dražobníka oznámila odporcovi listom zo dňa 11. 02. 2014 začatie výkonu záložného práva predajom zálohu vo vlastníctve odporcu (bytu č. X na J. bytového domu na ul. H. v L. L. - R., súp. č. XXX, vo vchode XX) na dražbe, podľa zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších právnych predpisov, nakoľko záložný veriteľ SVB H. XXX so sídlom Banská Bystrica má voči záložcovi (odporcovi) pohľadávku vo výške 2 540,14 Eur ku dňu 31. 12. 2013.

Štatutárnym orgánom záložného veriteľa SVB H. XXX so sídlom Banská Bystrica je A. H. F., člen rady určený radou podľa ustanovenia § 7c ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (č. l. 144 spisu).

Navrhovateľka je nájomníčkou bytu č. X na J. bytového domu na H. ulici v L. L. - R., súp. č. XXX, vo vchode č. XX, ktorá sa návrhom na začatie konania (č. l. 1 spisu) domáha splnenia povinnosti odporcu ako vlastníka bytu uzavrieť s ňou kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu na základe jej predkupného práva.

Odvolací súd zhodne s názorom okresného súdu konštatuje, že v danom prípade je osvedčená dôvodnosť nariadenia predbežného opatrenia, pretože si to vyžaduje naliehavosť situácie a jej riešenia s prihliadnutím na to, že ak by došlo k realizácii výkonu záložného práva, došlo by k znemožneniu uplatnenia predkupného práva k bytu a tým k znemožneniu výkonu práva navrhovateľky.

Odvolací súd poukazuje na to, že v tomto štádiu konania nie je možné posúdiť, či dražba na základe návrhu SVB H. XXX so sídlom Banská Bystrica je vykonávaná v súlade so zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách s poukazom na to, že úlohou súdu, ktorý rozhoduje o nariadení predbežného opatrenia, je zistiť, či existuje, resp. neexistuje zákonný dôvod pre nariadenie predbežného opatrenia, či je potrebné provizórne upraviť vzťahy medzi účastníkmi, resp. tretími osobami, a to s poukazom na zabezpečovaciu funkciu predbežného opatrenia, pričom úlohou súdu pri nariadení predbežného opatrenia nie je posúdiť parciálne otázky týkajúce sa procesu dražby, pretože na to je určený osobitný zákonný inštitút a to možnosť podať žalobu o určenie neplatnosti dražby (podľa ustanovenia § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách), ktorý dáva dostatočnú možnosť efektívnej obrany a ochrany osoby, ktorá sa realizáciou dražby cíti dotknutá na svojich právach.

Za daných okolností je nevyhnutné prihliadnuť i na základné právo navrhovateľky zakotvené v článku 21 Ústavy SR, z ktorého vyplýva, že obydlie je nedotknuteľné, a preto je v tomto prípade daná nevyhnutná prioritná ingerencia súdu pri rozhodovaní o nariadení predmetného predbežného opatrenia. I v prípade, ak by SVB H. XXX so sídlom Banská Bystrica vznikla pohľadávka voči odporcovi, nie je preukázané, či tento dlh spôsobila samotná navrhovateľka neplatením nájomného odporcovi, pričom by bolo v rozpore s princípmi demokratického štátu, ak by nájomník stratil právo bývať v mieste svojho bydliska, ak by riadne a včas platil nájomné prenajímateľovi.

Pretože v danom prípade boli osvedčené skutočnosti, z ktorých možno vyvodíť opodstatnenosť nároku a nutnosť dočasnej úpravy pomerov, ktoré sú jednoznačne takého charakteru, že ak by k dočasnej úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku, alebo k stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprimeraným úsilím a nákladmi, resp. s veľkými obtiažami, odvolací súd potom prvý výrok uznesenia okresného súdu podľa ustanovenia § 219 ods.1, 2 O. s. p. potvrdil.

Nakoľko druhým výrokom uznesenia bola uložená povinnosť jedine Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s. r. o. so sídlom Košice a nie SVB H. XXX, pričom Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o. nepodala proti tomuto výroku uznesenia odvolanie a s prihladením na to, že na strane tretích osôb (Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s. r. o., SVB H. XXX) nejde o nerozlučné spoločenstvo účastníkov podľa ustanovenia § 91 ods. 2 O. s. p., odvolací súd potom odvolanie SVB H. XXX voči druhému výroku uznesenia o nariadení predbežného opatrenia podľa ustanovenia § 218 ods. 1 písm. b) O. s. p. odmietol, pretože bolo podané osobou, ktorá na odvolanie nebola oprávnená.

Predbežné opatrenie patrí k zabezpečovacím inštitútom civilného procesu, ktoré predpokladajú ďalší procesný postup, a tak sa o náhrade trov odvolacieho konania spojených s týmto procesným inštitútom rozhoduje až v rámci rozhodnutia vo veci samej, čo vyplýva aj z výkladu ustanovenia § 145 O. s. p. Z uvedeného dôvodu nebolo o trovách odvolacieho konania rozhodnuté. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako súdu odvolacieho, pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.