

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 15Co/507/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6314202324  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 06. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6314202324.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci žalobcu 1/ F. Q., nar. XX. XX. XXXX a 2/ F. Q., nar. XX. XX. XXXX, obaja bytom G. T. XX, B., zast. splnomocnencom O. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. armády XX, B., proti žalovanému ŽP BYTOS, s. r. o., so sídlom Kolkáreň 36, Podbrezová, o návrhu na vydanie predbežného opatrenia, na odvolanie žalobcov proti uzneseniu Okresného súdu v Brezne č. k. 6C/35/2014 - 18, zo dňa 01. 04. 2014, takto

### rozhodol:

Uznesenie okresného súdu p o t v r d z u j e.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením okresný súd návrh žalobcov na vydanie predbežného opatrenia, ktorým sa domáhali zastavenia výkonu dobrovoľnej dražby spoločnosťou MIONEX, s. r. o., Kapitána Jaroša 11, Banská Bystrica k bytu č. X vo vchode č. XX bytového domu, nachádzajúceho sa v B. na ulici G. XX, XX, XX, do právoplatného skončenia konania vo veci samej, zamietol.

Okresný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázal na ust. § 102 ods. 1 O. s. p., § 75 ods. 2 O. s. p. a § 76 ods. 1 písm. e) O. s. p. Uviedol, že v danom prípade je vo veci samej uplatňované žalobcami právo na zastavenie dobrovoľnej dražby, pretože neboli splnené zákonom stanovené podmienky na začatie vykonania zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Petit navrhovaného rozsudku teda takmer kopíruje petit návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Rozdiel je ten, že predbežné opatrenie by malo mať účinky do rozhodnutia vo veci samej, rozhodnutie vo veci samej podľa žalobného návrhu takto obmedzené nemá byť, žalobcovia teda týmto zrejme mienia zastavenie dobrovoľnej dražby, v ktorej by sa ani v budúcnosti nemalo pokračovať. Podľa názoru okresného súdu takto uplatnený a formulovaný nárok sa v žalobnom návrhu neopiera o žiaden právny argument a nie je uvedené žiadne ustanovenie zákona, z ktorého by vyplývala právomoc súdu bezodkladne nariadiť zastavenie dobrovoľnej dražby (inak než len dočasne), a nie je tak zrejme, na základe čoho sa žalobcovia takéhoto nároku domáhajú. Okresný súd ďalej uviedol, že v danom prípade je možné už na začiatku konania uzavrieť, že návrh vo veci samej je zjavne neopodstatnený. Z hľadiska dôvodnosti vydania predbežného opatrenia to znamená, že žalobcovia neosvedčili existenciu práva, ktorému má byť predbežným oparením poskytnutá dočasná ochrana, z toho dôvodu súd ďalej neskúmal splnenie ďalšej podmienky na nariadenie predbežného opatrenia, a to nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Z toho dôvodu súd návrh žalobcov zamietol.

Proti tomuto uzneseniu podali odvolanie žalobcovia a žiadali, aby krajský súd „vydal predbežné opatrenie vo veci žalobcov, v ktorom nariadi dražobnej a realitnej spoločnosti MIONEX, s. r. o., Kapitána Jaroša 11, 974 11 Banská Bystrica, ktorá vykonáva dobrovoľnú dražbu pod č. k. 05/2014, aby zastavila výkon dražby - výkon záložného práva do vyrieknutia rozsudku Okresného súdu Brezno, ktorý pojednáva nad predmetným sporom“. Žalobcovia v odôvodnení uvedeného odvolania uviedli, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho posúdenia veci, a to už v druhom odseku návrhu na predbežné

opatrenie je poukázané a splnená podmienka dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana v zmysle § 75 ods. 2 O. s. p. a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy - už samotný postup dražobnej spoločnosti, ktorá dala zhotoviť znalecký posudok, ktorý hlboko podcenil hodnotu nehnuteľnosti ukazuje, že za takýchto okolností by došlo k poškodeniu žalobcov, a to na majetkovej ujme. Poukázali ďalej na tú skutočnosť, že predbežné opatrenie má plniť funkciu dočasnej úpravy pomerov účastníkov a v tomto konkrétnom prípade má možnosť zamedziť dvom konaniam, aby žalobcovia nemuseli podávať žalobu voči dražbe samotnej. Podľa názoru žalobcov sú zrejme a jasne preukázané podmienky pre vydanie predbežného opatrenia.

Žalovaný sa k odvolaniu žalobcov nevyjadril.

Krajský súd, ako súd odvolací, vec prejednal podľa ust. § 212 ods. 1 O. s. p. a bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O. s. p. napadnuté uznesenie okresného súdu podľa ust. § 219 ods. 1, 2 O. s. p. ako vecne správne potvrdil.

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

Žalobcovia, ako vyplýva z obsahu spisu okresného súdu, sa domáhajú podanou žalobou, aby Okresný súd Brezno prikázal žalovanému, aby bezodkladne nariadil zastavenie dobrovoľnej dražby vykonávanej dražobnou a realitnou spoločnosťou MIONEX, s. r. o., Kapitána Jaroša 11, 974 11 Banská Bystrica, č. k. 05/2014, vedenej proti žalobcom v 1/ a 2/ rade, ako vlastníkom bytu č. XXX/XXXX vo vchode č. XX bytového domu, nakoľko neboli splnené zákonom stanovené podmienky na začatie vykonania zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby. V žalobe okrem iného poukazujú na tú skutočnosť, že prebehlo nové písomné hlasovanie a správca bytov medzi starým a novým písomným hlasovaním nezvolal schôdzu vlastníkov bytov, čím porušil nariadenie zákona č. 182/1993 Z. z. podľa § 14 ods. 6 O. s. p., čím spôsobil neplatnosť a legitímnosť nového písomného hlasovania, nakoľko v prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení. Ďalej poukázali žalobcovia na to, že písomné hlasovanie bolo robené nátlakovou formou a podpisy sa zbierali takým spôsobom, že sa ľuďom podala nepravdivá informácia a dokonca sa zneužil aj zdravotný stav a vek niektorých vlastníkov na to, aby sa dosiahol naliehavý záujem správcov bytu. Konanie správcu bytu je plne v rozpore s dobrými mravmi v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka.

Návrhom na vydanie predbežného opatrenia žalobcovia žiadali nariadenie dražobnej a realitnej spoločnosti MIONEX, s. r. o., Banská Bystrica, ktorá vykonáva dobrovoľnú dražbu pod č. k. 05/2014, aby zastavila výkon dražby do vyrieknutia rozsudku Okresného súdu Brezno, ktorý pojednáva nad predmetným sporom. V odôvodnení poukázali na samotný postup dražobnej spoločnosti, ktorá dala zhotoviť znalecký posudok, ktorý hlboko podcenil hodnotu nehnuteľností čo ukazuje, že za takýchto okolností by došlo k poškodeniu žalobcov. Poukázali v odôvodnení svojho návrhu na tú skutočnosť, že správca vykonáva v poslednej dobe viacej dražieb pri veľmi nízkych dlhoch neplatičov a postupuje spôsobom, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Poukázali na uzavretie zmluvy medzi správcou bytov a žalobcami, ktorá nadobudla právoplatnosť dňa 01. 10. 2006, podľa ktorej nie je možné vykonanie dobrovoľnej dražby, nakoľko podľa čl. IV. ods. 6, môže správca bytov zabezpečiť pohľadávku formou exekúcie a formou verejnej dražby. V súčasnosti prebieha vykonávanie formou dobrovoľnej dražby dražobnej a realitnej spoločnosti MIONEX, s. r. o., Banská Bystrica, kde bolo začaté konanie dva dni po uzavretí hlasovania. Je evidentné, že sa dražobná spoločnosť pokúsi veľmi rýchlym spôsobom vydražiť nehnuteľnosť.

Ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomer účastníkov, alebo zabezpečiť dôkaz, keďže je obava, že ho neskôr nebude možné vykonať, alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne vydá predbežné opatrenie, alebo zabezpečí dôkaz (§ 102 ods. 1 O. s. p.).

Z dočasného charakteru predbežných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením nemusí súd dodržať formálny postup určený na dokazovanie a zisťovať všetky skutočnosti potrebné pre vydanie rozhodnutia vo veci samej.

V danej veci okresný súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol, pretože dospel k záveru, že skutkové okolnosti v žalobnom návrhu sú opísané takým spôsobom, že z nich vyplýva možný záver o nezákonnom priebehu hlasovania vlastníkov bytov v zmysle ustanovení zák. č. 182/1993 Z. z., prípadne nedodržanie základných pravidiel dobrovoľnej dražby v zmysle zák. č. 527/2002 Z. z. V oboch prípadoch náleží dotknutému účastníkovi právnych vzťahov právo domáhať sa určenia neplatnosti právneho úkonu (napr. v zmysle § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z., alebo v zmysle § 19 ods. 1 písm. b/ zák. č. 5247/2002 Z. z.), nie však právo na zatavenie dražby v zmysle definitívneho znemožnenia realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ako to formulovali v žalobnom petite žalobcovia. Nastolenie právnej istoty účastníkov je možné dosiahnuť práve určovacím výrokom súdu vo vzťahu k niektorému úkonu, ktorý vyhláseniu dražby predchádzal, či vo vzťahu k existencii práva, ktoré sa má takto realizovať. Zastavenie dražby v zmysle uloženia povinnosti dražobnej spoločnosti zdržať sa výkonu záložného práva prichádza do úvahy ako dočasné opatrenie, ktoré by bolo predbežne nariadené zo strany súdu. Okresný súd ďalej v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že v danom prípade je možné už na začiatku konania uzavrieť, že návrh vo veci samej je zjavne neopodstatnený. Z hľadiska dôvodnosti vydania predbežného opatrenia to znamená, že žalobcovia neosvedčili existenciu práva, ktoré mu má byť predbežným opatrením poskytnutá dočasná ochrana, z toho dôvodu súd ďalej neskúmal splnenie ďalšej podmienky na nariadenie predbežného opatrenia, a to nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Okresný súd konštatoval, že nie sú dané podmienky na nariadenie predbežného opatrenia, a potom súd návrh žalobcov na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

Pokiaľ okresný súd návrh žalobcov na vydanie predbežného opatrenia z vyššie uvedených dôvodov zamietol, rozhodol správne.

Odvolací súd dospel k názoru, že žalobcovia neosvedčili naliehavosť dočasnej úpravy pomerov, a preto nie sú splnené zákonné podmienky pre nariadenie predbežného opatrenia. Žalobcovia predmetným návrhom neosvedčili, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by bolo ich právo porušené alebo ohrozené, a bolo by potrebné, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov. Zo zápisnice o vykonaní písomného hlasovania, ktorá je pripojená k spisu zo dňa 24. 02. 2014, vyplýva, že na byte žalobcov je evidovaný k 31. 01. 2014 nedoplatok vo výške 2 516,82 eur plus príslušenstvo. Žalobcovia uvedenú skutočnosť ani v žalobe, ani v návrhu na vydanie predbežného opatrenia nijakým spôsobom nespochybňovali. Táto skutočnosť je rozhodujúcou skutočnosťou, pretože žalobcovia dlhšiu dobu neplatia za predmetný byt, aj z tohto dôvodu odvolací súd dospel k záveru, že v danom prípade za tohto skutkového stavu nebolo preukázané splnenie zákonných podmienok pre vydanie predbežného opatrenia, preto napadnuté uznesenie okresného súdu z vyššie uvedených dôvodov ako vecne správne potvrdil.

O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.