

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 14Co/354/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1212218839
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Edita Szabová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1212218839.2

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľa: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov ŽIVNODOM 1, IČO: 31 798 641, Kollárovo nám. 20, Bratislava, zast. advokátom JUDr. Milanom Fulecom, Živnostenská 2, Bratislava, proti odporcovi: PHTel spol. s r.o., IČO: 31 368 395, Bajkalská 17, Bratislava, zastúpený 1. advokátkou JUDr. Katarínou Derler, Štúrova 3, Bratislava a 2. advokátskou kanceláriou VRBA & PARTNERS s.r.o., Sliezska 9, Bratislava, o zaplatenie 6 835,34 eur s prísl. a o návrhu na vydanie predbežného opatrenia, o odvolaní navrhovateľa proti I. výroku uznesenia Okresného súdu Bratislava II v Bratislave zo dňa 25.3.2014, č. k. 17C/266/2012-112, v znení opravného uznesenia zo dňa 5.5.2014, č. k. 17C/266/2012-129, pomerom hlasov 3:0, takto

rozhodol:

Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Bratislava II v Bratislave zo dňa 25.3.2014, č. k. 17C/266/2012-112, v znení opravného uznesenia zo dňa 5.5.2014, č. k. 17C/266/2012-129, v napadnutej časti **p o t v r d z u j e .**

odôvodnenie:

Napadnutým uznesením, v znení opravného uznesenia, súd prvého stupňa nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal navrhovateľovi vykonať zákonné záložné právo k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území A. M., obec K. - m. č. A. M., okres K. I, evidovanej katastrálnym odborom Okresného úradu K., na LV č. XXXX ako

- nebytový priestor č. XX-NP XX, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ulici J. X v K., súp. č. bytového domu XXXX, bytový dom postavený na pozemku, parcele registra "C" č. XXXX a

- spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XXX/XX XXX až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Vo zvyšnej časti súd návrh na vydanie predbežného opatrenia zamietol.

V odôvodnení uznesenia uviedol, že navrhovateľ sa návrhom na začatie konania domáhal, aby súd zaviazal odporcu na zaplatenie sumy 6.835,34 eur s prísl. z titulu nedoplatku vyúčtovania za užívanie vyššie špecifikovaného nebytového priestoru za obdobie od 1.1.2010 do 31.12.2010 a za obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011 v zmysle zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 11.12.2008.

Podaním, doručeným dňa 13.3.2014, právny zástupca navrhovateľa súdu oznámil, že navrhovateľ v záujme uhradenia dlžnej sumy pristúpil k realizácii výkonu zákonného záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve odporcu verejnou dražbou, v rámci ktorej bude možné vec vysporiadať mimosúdne.

Odporca návrhom zo dňa 14.3.2014 žiadal nariadiť predbežné opatrenie, ktorým by súd zakázal navrhovateľovi vykonať záložné právo k nehnuteľnosti špecifikovanej vyššie (ďalej len "nehnuteľnosť") a zároveň žiadal, aby v rámci predbežného opatrenia súd navrhovateľovi zakázal akýmkoľvek spôsobom s touto nehnuteľnosťou nakladať. Svoj návrh odôvodnil tým, že predmetný bytový dom, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, spravuje navrhovateľ, ktorý sa v konaní vo veci samej voči odporcovi domáha zaplatenia nedoplatku z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru za obdobie rokov 2010 a 2011 v celkovej sume 6.835,34 eur. Odporca s návrhom nesúhlasí, keďže suma, ktorej sa navrhovateľ domáha nemá oporu v dôkazoch, ktoré navrhovateľ do spisu založil a nezodpovedá skutočnému stavu veci. Podľa dokladov, ktoré navrhovateľ súdu predložil, za obdobie od 1.1.2010 do 31.12.2010 vznikol nedoplatok v sume 788,20 eur a za obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011 v sume 758,73 eur. Spolu by teda pohľadávka navrhovateľa mala predstavovať sumu 1.546,93 eur. Zvyšnú časť uplatňovanej sumy 5.288,41 eur, ako stavu dlžoby k 31.12.2009 navrhovateľ neobjasnil, do spisu napriek výzve súdu nedoložil relevantné listinné dôkazy.

Navrhovateľ pristúpil k výkonu zákonného záložného práva k nebytovému priestoru vo vlastníctve odporcu podľa § 8b ods. 2 písm. i) zák. č. 182/1993 Z.z.. Návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby nebytového priestoru na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. mal byť schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Navrhovateľ pristúpil k výkonu záložného práva napriek tomu, že nebola preukázaná výška pohľadávky, v prospech ktorej sa má dražieť nebytový priestor, čiže pohľadávka je medzi účastníkmi sporná. Okrem uvedeného odporca vo veci vzniesol aj námietku premlčania. Odporca má za to, že dočasná úprava právnych pomerov účastníkov je potrebná, v opačnom prípade je ohrozené vlastnícke právo odporcu. Navrhovateľ pristúpil k realizácii záložného práva na uspokojenie pohľadávky, ktorá je v konaní sporná.

Súd pri rozhodovaní o návrhu odporcu na nariadenie predbežného opatrenia vychádzal z ust. §§ 102 ods. 1 a 76 ods. 1 písm. e) O.s.p., ako aj z ust. § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

V odôvodnení svojho rozhodnutia prvostupňový súd uviedol, že základnou podmienkou nariadenia predbežného opatrenia je, že navrhovateľ predbežnej úpravy preukáže že ochrana jeho záujmov je naliehavá a existuje odôvodnená potreba, aby súd predbežným opatrením pomery účastníkov dočasne upravil. Predbežným opatrením sa zabezpečuje predbežná, nie konečná úprava pomerov účastníkov. Súd preto pri skúmaní splnenia podmienok na nariadenie predbežného opatrenia skúma len existenciu najzákladnejších skutočností, ktoré vytvárajú predpoklad na poskytnutie dočasnej ochrany nároku uplatňovaného v súdnom konaní.

V danom prípade mal súd za preukázané, že odporca je vlastníkom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v kat. území A. M., obec K. - m. č. A. M., okres K. I, evidovaného katastrálnym odborom U. úradu K., na LV č. XXXX ako nebytový priestor č. XX-NP XX, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ulici J. 2 v Bratislave, súp. č. bytového domu XXXX, bytový dom postavený na pozemku, parcele registra "C" č. XXXX a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XXX/XX XXX. Katastrálny úrad zapísal na list vlastníctva záložné právo v prospech navrhovateľa podľa žiadosti zo dňa XX.X.XXXX pod Z-1984/12.

Medzi účastníkmi konania prebieha spor ohľadne výšky nedoplatku z vyúčtovania úhrad a plnení poskytovaných s užívaním nebytového priestoru vo vlastníctve odporcu za obdobie rokov 2010 a 2011. Napriek tomu, že pohľadávka navrhovateľa je sporná (navrhovateľ doposiaľ nezaložil do spisu súdom žiadané listinné dôkazy), pristúpil k realizácii záložného práva k nehnuteľnosti podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. Týmto postupom je podľa názoru súdu ohrozené vlastnícke právo odporcu, z ktorého dôvodu bolo navrhovateľovi zakázané realizovať záložné právo k nehnuteľnosti do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Pokiaľ sa odporca domáhal vydania predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal spoločenstvu akýmkoľvek spôsobom nakladať s nebytovým priestorom ako aj príslušným podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, bez bližšej špecifikácie rozsahu zákazu nakladania, musel súd v tejto časti návrh zamietnuť. Ako z obsahu spisu vyplýva, navrhovateľ vykonáva na základe Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 11.1X.2008 správu bytového domu na J. ul. č. 2 a X a C. námestí č. XX v K., teda zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy aj spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku v rozsahu uvedenom v zmluve. Ak by súd zakázal navrhovateľovi nakladať s nehnuteľnosťou bez bližšej špecifikácie rozsahu, mohlo by dôjsť k zásahu nad nevyhnutnú mieru, k obmedzeniu, ba až znemožneniu výkonu správy a tým by mohli byť dotknutí aj ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Napokon z dikcie zákona je zrejmé, že má ísť o nenakladanie s "určitými" vecami alebo právami (§ 76 ods. 1 písm. e) O. s. p.).

Proti uzneseniu podal včas odvolanie navrhovateľ, v ktorom uvádza, že ho napáda v celom rozsahu. Uviedol, že záložné právo je systematicky zaradené do tretej hlavy Občianskeho zákonníka ako právo k cudzím veciam, ktoré je svojou podstatou právom obdobným vlastníckemu právu a požíva rovnakú zákonnú a ústavnú ochranu ako vlastnícke právo záložcu k predmetu zálohu. Účelom záložného práva je uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorú má voči dlžníkovi, ktorým je buď tretia osoba, alebo ako je tomu aj v tomto prípade, sám záložca, ak nesplní svoj dlh riadne a včas. Záložný veriteľ je pritom oprávnený začať výkon záložného práva bez toho, aby bola dlžníkovi povinnosť zaplatiť dlh uložená právoplatným a vykonateľným rozhodnutím súdu, alebo aby táto povinnosť dlžníkovi vyplývala z iného exekučného titulu. Ide o ústavne konformné, rýchle a hospodárne uspokojenie pohľadávok veriteľov zabezpečených týmto právnym inštitútom bez toho, aby sa na to vyžadovala ingerencia súdu, čo možno považovať za samú materiálnu podstatu záložného práva. Zákon o dobrovoľných dražbách vyššie uvedenému účelu záložného práva prispôsobuje aj spôsob obrany záložcu proti výkonu záložného práva záložným veriteľom predajom veci (zálohu) na dobrovoľnej dražbe. Jediným zákonným spôsobom, ktorým sa môže záložca brániť proti výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe je žaloba o určenie neplatnosti dražby podľa ust. § 21 ods. 2 zák. o dobrovoľných dražbách, ktorú je možné podať len z dôvodu porušenia niektorého z ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, a to výlučne len po tom, ako bol na verejnej dražbe udelený príklep, ktorým bol záloh predaný vydražiteľovi. Rovnako ani Občiansky zákonník a ani zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ani iný osobitný zákon neumožňuje záložcovi brániť sa výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe iným, než vyššie uvedeným spôsobom.

Podľa jeho názoru je súd oprávnený nariadiť predbežné opatrenie týkajúce sa výkonu záložného práva predajom zálohu odporcu na dobrovoľnej dražbe len v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktoré môže prebehnúť až po tom, ako došlo k predaju nehnuteľnosti odporcu vydražiteľovi. Odporca nie je oprávnený zasahovať do výkonu záložného práva navrhovateľom iným spôsobom, než aký mu ustanovuje zákon, teda ani podaním návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorý musí súd zamietnuť pre nedostatok zákonných dôvodov. Poukázal aj na skutočnosť, že okruh účastníkov konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je iný, ako okruh účastníkov v tomto konaní (ust. § 21 ods. 4 zák. o dobrovoľných dražbách). Ak súd v tomto konaní nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal vykonať záložné právo len záložnému veriteľovi, je takéto predbežné opatrenie nielen nezákonné, ale aj materiálne nevykonateľné, a to nielen preto, že navrhovateľ svoje záložné právo už začal vykonávať, keďže podal návrh na predaj nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe ešte v čase pred nariadením predbežného opatrenia súdom, ale tiež preto, že nesmeruje aj proti dražobníkovi, ktorý tak nie je predbežným opatrením súdu dotknutý a môže aj naďalej pokračovať vo výkone záložného práva navrhovateľa predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe.

Uviedol, že nie je zrejmé, ako súd dospel k záveru, že údajná spornosť pohľadávky je zákonným dôvodom obmedzenia výkonu zákonného záložného práva navrhovateľa realizovaného prostredníctvom nariadeného predbežného opatrenia a akým spôsobom ohrozuje zákonný výkon záložného práva navrhovateľom vlastnícke právo odporcu, keďže odporcovi vlastnícke právo k nehnuteľnosti zaniká zákonným spôsobom momentom, kedy dôjde k jeho prechodu na vydražiteľa udelením príklepu vydražiteľa na dobrovoľnej dražbe. Dôvody, ktoré súd viedli k nariadeniu predbežného opatrenia považuje za arbitrárne, ktoré porušujú nielen jeho ústavné právo na súdnu ochranu a spravodlivý proces, ale aj jeho záložné právo, ktoré požíva v ústavnoprávnej rovine rovnakú ochranu ako vlastnícke právo. Súd dal bez uvedenia akýchkoľvek dôvodov prednosť „ochrane“ vlastníckeho práva odporcu pred

zákonnou ochranou záložného práva veriteľa, pričom neuviedol, ktoré pomery a akým spôsobom podľa ust. § 102 ods. 1 O.s.p. upravoval, prípadne aká obava ho viedla k tomu, že rozhodnutie vo veci samej nebude možné neskôr vykonať.

Z návrhu odporcu na nariadenie predbežného opatrenia je zrejmé, že so strany odporcu ide len o vytváranie nezákonných prekážok pre zákonný výkon záložného práva navrhovateľa, ktorý s týmto konaním nemá nič spoločné. Dôvody, pre ktoré bolo predbežné opatrenie vydané, resp. dôvody, ktoré mal súd za preukázané (spornosť pohľadávky), nemôžu mať žiaden vplyv na výkon zákonného záložného práva navrhovateľa, ani na výsledok predmetného sporu. Poukázal aj na to, že mu súd s uznesením o nariadení predbežného opatrenia nedoručil aj návrh odporcu na jeho nariadenie, hoci mu takáto povinnosť vyplýva z ust. § 75 ods. 8 O.s.p., čím navrhovateľovi znemožnil oboznámiť sa s tvrdeniami odporcu, ktorými odôvodňoval nariadenie predbežného opatrenia a kvalifikovane sa proti nim brániť. Tým mu bola odňatá možnosť konať pred súdom, keďže mu bola pred súdom znemožnená riadna realizácia jeho procesných práv.

Navrhol, aby odvolací súd podľa ust. § 220 O.s.p. odvolaním napadnuté uznesenie zmenil tak, že ho zamietne.

K odvolaniu navrhovateľa sa prostredníctvom svojho v poradí druhého právneho zástupcu vyjadril odporca podaním zo dňa 20.5.2014. Uviedol, že tvrdenia navrhovateľa v časti vysvetlenia podstaty záložného práva a relevancie oprávnenia vykonať dražbu nehnuteľnosti vo vlastníctve odporcu považuje za nesúvisiace so samotným sporom a s dôvodmi, prečo žiadal odporca nariadiť predbežné opatrenie ako jedinou možnosť svojej ochrany pred zjavným zneužitím práva navrhovateľa.

Pokiaľ ide o skutkové a právne posúdenie uviedol, že :

- vo veci je sporná samotná pohľadávka navrhovateľa, ktorá je dôvodom pre uplatnenie práv zákonného záložného veriteľa v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (navrhovateľ napriek výzvam súdu nepredložil dôkazy na preukázanie svojich tvrdení o relevancie sumy pohľadávky);

- je tu daná dôvodná obrana vlastníka nehnuteľnosti, a to z dôvodu, že počas samotného súdneho konania o výšku pohľadávky v sume 6.835,34 eur, ktorý nie je ukončený, zahájil navrhovateľ dražbu a podal dražobníkovi návrh na začatie dražby a predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve odporcu. O tejto skutočnosti sa odporca dozvedel náhodou pri kontrole listu vlastníctva, kde v časti „B“ LV č. XXXX, katastrálne územie A. M. je v poznámkach uvedený zápis - oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech navrhovateľa;

- jeho obrana prostredníctvom inštitútu predbežného opatrenia je v tomto prípade na mieste, nakoľko je v rozpore s platnou právnou úpravou a v rozpore s dobrými mravmi uplatňovať si zákonné záložné práva predajom nebytového priestoru z dôvodu neuhradenia pohľadávky, ktorej výška je sporná a neurčitá a vedie sa o ňu súdny spor. Zároveň je tu nepomer medzi uplatňovanou sumou a samotnou hodnotou nehnuteľnosti;

- nikdy neodmietal uhradiť pohľadávku navrhovateľa, avšak vo výške skutočných nákladov a nie uplatnenú sumu bez preukázania jej bližšej špecifikácie; snažil sa o dohodu s navrhovateľom a mimosúdne urovnanie, avšak mu nebolo umožnené stretnúť sa s navrhovateľom. Výška pohľadávky preto bude predmetom dokazovania vo veci samej;

- pohľadávka navrhovateľa vyčíslená a preukázaná písomnými dokladmi z vyúčtovania navrhovateľa za obdobie od 1.1.2010 do 31.12.2010 je v sume 788.20 eur a za obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011 je v sume 758,73 eur, teda spolu pohľadávka v sume 1.546,93 eur. Pohľadávka navrhovateľa voči odporcovi vo výške 5.288,41 eur (stav dlhu k 31.12.2009) nebola doteraz objasnená a súdu neboli predložené žiadne doklady, ktoré by špecifikovali danú čiastku, pričom navrhovateľ sa k tejto čiastke vôbec nevyjadril. Z toho dôvodu je tu nutnosť dočasnej úpravy práv a povinností inštitútom predbežného opatrenia, ktorý chráni toho z účastníkov, ktorému by mohla vzniknúť značná ujma;

- že argumentáciu uvádzanú navrhovateľom v odvolaní na str. 5, 6 a 7 odvolania považuje odporca za zmätočnú, čomu nasvedčujú aj pripojené rozhodnutia súdov v SR, ktorými súdy nariadili predbežné opatrenia s petítom zákazu výkonu zákonného záložného práva, a to najmä z dôvodu obrany vlastníckych práv samotných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov. Preto nie je pravdivé tvrdenia navrhovateľa, že jedinou obranou v danom prípade je žaloba o určenie neplatnosti dražby podľa ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, a to až po príklepe, čiže po predaji samotnej nehnuteľnosti. Je absurdné tvrdenie navrhovateľa, že odporca nie je oprávnený zasahovať do výkonu záložného práva predbežným opatrením a že výrok predbežného opatrenia nemôže smerovať k zákazu výkonu zákonného záložného práva.

Odporca na podporu svojich tvrdení uviedol, že podľa ust. § 19 ods. 1 písm. c) zákona o dražbách je dražobník povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak je podľa vykonateľného rozhodnutia súdu zmluva o vykonaní dražby neplatná, ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy o vykonaní dražby alebo nie je možné podľa podmienok dohodnutých v zmluve o vykonaní dražby dražbu vykonať. Z uvedeného vyplýva, že rovnako existuje možnosť obrany pred začatím dražby, napr. žalobou o určenie neplatnosti zmluvy o vykonaní dražby. Aj podľa ust. § 19 ods. 1 písm. h) uvedeného zákona, dražobník upustí od dražby najneskôr do jej začatia, ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu zakázané s predmetom dražby nakladať.

Uviedol, že nerozumie právnej argumentácii navrhovateľa v odvolaní, ktorá nielenže nemá oporu v zákone, ale nie je v nej obsiahnutý žiadny právny argument, žiadna skutková okolnosť tohto konkrétneho prípadu, ktorými by boli podporené tvrdenia navrhovateľa vo veci samej, nakoľko predbežné opatrenie s vecou samou a spornosťou pohľadávky, ktorá je dôvodom návrhu na vykonanie dražby, súvisí.

Dôvodom pre nariadenie predbežného opatrenia je dôvodná obava pred realizáciou výkonu záložného práva a v dôsledku toho zhoršenie faktického a právneho postavenia odporcu. Cieľom predbežného opatrenia je zachovanie existujúceho vlastníckeho stavu vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti, nakoľko nevydaním predbežného opatrenia by došlo predajom nehnuteľnosti k stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprimeranými nákladmi a úsilím.

Keďže ide o dočasnú úpravu pomerov účastníkov, súdu neprináleží posudzovať, do akej miery bude či nebude odporca v konaní samom úspešný. Cieľom je zabrániť realizovaniu záložného práva v čase, keď nie je isté, aká je výška pohľadávky, a to aj s poukazom na premlčanie časti pohľadávky.

Navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa, v znení opravného uznesenia, v plnom rozsahu potvrdil a priznal odporcovi trovy konania.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) prejednal vec v zmysle ust. § 212 ods. 1 O.s.p. v rozsahu odvolania navrhovateľa bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľa nie je dôvodné.

Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že v danom prípade ide o odvolanie proti uzneseniu okresného súdu, ktorým nariadil predbežné opatrenie po začatí konania podľa § 102 ods. 1 O.s.p.. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, v časti týkajúcej sa nebytového priestoru vo vlastníctve odporcu, vedeného na Úrade geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky pre kat. územie A. M., obec K. - m. č. A. M., okres K., odvolací súd zistil, že je zapísaná poznámka o začatí výkonu záložného práva v prospech Spoločenstva vlastníkov a bytov a nebytových priestorov J. I, na nebytový priestor č. XX-NPXX/prízemie, J. 2, formou dobrovoľnej dražby podľa P-XXXX/XX.

Z uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ si uplatnil práva zákonného záložného veriteľa v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov proti odporcovi v čase prebiehajúceho súdneho konania o zaplatenie pohľadávky v sume 6.835,34 eur, výšku ktorej odporca spochybňuje.

Hoci navrhovateľ v odvolaní uvádza, že napáda uznesenie v celom rozsahu, podľa jeho obsahu napáda len výrok I. uznesenia, ktorým bolo predbežné opatrenie nariadené. Vo zvyšku bol návrh odporcu zamietnutý, čiže v tejto časti bolo súdom prvého stupňa rozhodnuté v súlade s návrhom navrhovateľa.

Zo zákonnej úpravy predbežného opatrenia vyplýva, že ide o inštitút, ktorého základnou funkciou je dočasná úprava pomerov účastníkov, pričom pre jeho vydanie je potrebné osvedčenie, že bez okamžitej i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníkov ohrozené. Je potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že existuje nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy. Súd pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nezisťuje všetky skutočnosti, ktoré by musel zisťovať pred konečným rozhodnutím vo veci samej. Pre rozhodnutie je dôležité len osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodiť 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 následku, ktorý by bol zvrátiteľný len s veľkými obtiažami.

Z obsahu spisu je zrejmé, že účelom návrhu odporcu na nariadenie predbežného opatrenia bolo zachovanie existujúceho faktického a právneho stavu vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti (k nebytovému priestoru a k podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu). Tento účel vyplýva z jeho oprávnenej obavy, aby realizáciou výkonu záložného práva zo strany navrhovateľa nedošlo k zhoršeniu jeho faktického a právneho postavenia, alebo aby nedošlo k stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprimeraným úsilím a nákladmi, resp. s veľkými obtiažami. Nariadené predbežné opatrenie má za cieľ, aby do vyriešenia sporu vo veci samej, nebol zo strany navrhovateľa realizovaný eventuálny výkon záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam. Navrhované predbežné opatrenie má priamu väzbu na konanie vo veci samej a súd prvého stupňa správne vyhodnotil, že realizáciou záložného práva za podmienok, keď je v konaní uplatnená pohľadávka navrhovateľa v značnom rozsahu sporná je daný skutkový a právny dôvod na nariadenie predbežného opatrenia.

Rozsah nariadeného predbežného opatrenia je konkretizovaný tak, aby bolo zrejmé, ktorých oprávnení sa má povinný subjekt, t.j. odporca dočasne zdržať. Nariadením tohto predbežného opatrenia nevznikne navrhovateľovi ani tretím osobám žiadna ujma, pretože súčasný právny vzťah k predmetným nehnuteľnostiam sa nezmenil (zákonné záložné právo naďalej existuje a ide len o dočasné pozastavenie jeho výkonu).

V súvislosti s odvolacou námietkou navrhovateľa, že je v rozpore so zákonom, aby bolo po začatí záložného práva nariadené predbežné opatrenie, ktorým je jemu, ako navrhovateľovi dražby uložená povinnosť vykonať záložné právo k predmetnej nehnuteľnosti, odvolací súd uvádza, že táto námietka je právne irelevantná a nemá oporu v zákone. Je treba zdôrazniť, že žiaden z právnych predpisov, na ktoré sa v odvolaní navrhovateľ odvoláva (ani Občiansky súdny poriadok), nezakazuje možnosť podať po podaní návrhu na výkon zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby návrh na nariadenie predbežného opatrenia. Možnosť ochrany práv vlastníka predmetu dražby formou nariadenia predbežného opatrenia vyplýva priamo so zákona o dobrovoľných dražbách, a to z ust. § 19 ods. 1 písm. h) tohto zákona, podľa ktorého ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať, je dražobník povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia. Priamo znenie uvedeného ustanovenia vyvracia aj tvrdenie navrhovateľa o nevykonateľnosti nariadeného predbežného opatrenia.

Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správne potvrdil.

O trovách odvolacieho konania spojených s konaním o nariadenie predbežného opatrenia rozhodne súd prvého stupňa v konečnom rozhodnutí vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.