

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 16C/9/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6623200607
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 02. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dušan Kucbel
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2023:6623200607.1

Uznesenie

Okresný súd Lučenec, v spore žalobkyne Z. C.Ó., N.. XX.XX.XXXX, A. H. R. XXXX/XX, H., proti žalovanému 1/ Vlastníci bytov a nebytových priestorov na ul. H. zastúpení správcom Môj dom, s. r. o., so sídlom Rúbanisko III/2 Lučenec, IČO: 46 913 661 a 2/ Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o., Masarykova 21, Košice, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd nariaďuje toto neodkladné opatrenie:

Žalovaný 1/ je dočasne povinný zdržať sa výkonu zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. prostredníctvom dobrovoľnej dražby k bytu č. XX na X. W., nachádzajúceho sa vo vchode č. XX bytového domu so súpisným číslom XXXX, postaveného na parcele CKN s parcelným číslom XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckom podiele k pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX v pomere k celku, ktoré sa nachádza v k. ú. H. a je zapísaný na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor.

II. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému 2/ zamietajú.

III. Žalobkyňa je povinná v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia podať žalobu voči žalovanému 1/, predmetom ktorej bude určenie, že žalovaný 1/ nie je oprávnený na výkon zákonného záložného práva k bytu uvedenému v I. výroku tohto rozhodnutia na základe označených pohľadávok.

IV. Žalovaný 1/ je povinný zaplatiť žalobkyňi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % v lehote troch dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu o výške trov konania.

V. Žalovanému 2/ nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podaním doručeným súdu emailom dňa 14.02.2023, doplneným listinne dňa 15.02.2023 domáhala nariadenia neodkladného opatrenia. Predmetom jej návrhu bola žalobná požiadavka, aby súd nariadil žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou k bytu č. XX na X. p, nachádzajúceho sa vo vchode č. XX bytového domu so súpisným číslom XXXX, postaveného na parcele CKN s parcelným číslom XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckom podiele k pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX v pomere k celku, ktoré sa nachádza v k. ú. H.P. a je zapísaný na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor (ďalej aj „byt“), ktorého je spoluvlastníčkou. V predmetnom byte má svoje obydlie spolu s dvomi synmi. Z nepochopiteľných dôvodov žalovaný 2/ jej listom oznámil zo dňa 11.03.2022, že je oprávnený k výkonu záložného práva pre nárok v sume 11 406,16 Eur. V poslednej upomienke - pokuse o zmier uviedli posledný nedoplatok v sume 9393,05 Eur za obdobie rokov od 2014 do 2020. Sumu považuje za spornú a popiera ju aj do výšky

aj do dôvodu s poukazom na trestné konanie vedené na Okresnom súde Lučenec voči Q. A., ktorá ako predsedníčka B. H., H. R.K. sa dopustila sprenevery, kde nezaúčtovala do účtovníctva 58 722,95 Eur od 01.11.2009 do 31.12.2015. Po prevzatí listu od žalovaného 2/ si požičala peniaze a zaplatila vkladom do VÚB banky dňa 18.03.2022 na účet žalovaného 1/ sumu 5000 Eur za obdobie od 01.11.2019 do 01.03.2022. Následne napísala pokus o zmier žalovanému 1/ zo dňa 03.04.2022, v ktorom za obdobie nedoplatkov za roky 2014 do marca 2019 vzniesla námietku premĺčania. Poukázala na to, že zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov obdržala s dátumom 25.05.2022 bez podpisu a pečiatky. Po obdržaní vyúčtovania zo dňa 09.12.2021 zistila, že zaplatenú sumu rozpočítali v jej neprospech. Pri platbe uviedla, že sumu 5000 eur uhradza za obdobie 01.10.2019 do 01.03.2022. Vyplatila obdobie, kedy sa zmenil predseda B.. V spore vzniesla námietku premĺčania za nedoplatok za obdobie od roku 2014 do 30.09.2019. Dražba jej bytu sa má uskutočniť dňa XX.XX.XXXX Y. XX:XX S.. V podanom návrhu žalobkyňa argumentovala tiež tým, že sa jedná o spotrebiteľský právny vzťah.

2. Z označených a pripojených listinných dôkazov mal súd za osvedčené, že podľa čiastočného výpisu z LV č. XXXX pre k. ú. H. je žalobkyňa podielovou spoluvlastníčkou o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 5/8 v pomere k celku bytu. Ďalšími spoluvlastníkmi sú C. R., C. F., C. F., ktorí majú každý zvlášť spoluvlastnícky podiel k bytu o veľkosti 1/8 v pomere k celku. Podľa poznámky k predmetnému bytu je na každom podiele spoluvlastníkov oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. W.-XX/X-XXXX-Q. z 10.04.2013 žalovaným 2/ predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby bytu a oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. W.-XXX/X-XXXX z 11.03.2022 žalovaným 2/. Z odpovede o pokus o zmier a návrh na mimosúdnu dohodu zo dňa 03.04.2022, ktorý adresovala žalobkyňa B. H., H. R. XX, H. súd zistil, že žalobkyňa vzniesla k nedoplatkom za obdobie od 2014 do marca 2019 námietku premĺčania. Dala na vedomie, že dňa 18.03.2022 uhradila sumu 5000 Eur za obdobie od 01.10.2019 do 01.03.2022. Z poslednej upomienky - pokus o zmier ku dňu 28.02.2022 vyplynulo, že B. M. A. H. X vyčíslilo žalobkyni dlh k bytu č. XX v celkovej sume 9393,05 Eur. Podľa predpisu mesačných záloh zaslaného B. M. A. H. žalobkyni platného od 01.08.2021 je splatnosť záloh do 25 dňa v mesiaci. Podľa vkladu v hotovosti VÚB banky, a. s. zo dňa 18.03.2022 žalobkyňa zaplatila na účet IBAN: B. XXXX XXXX XXXX XXXX sumu 5000 Eur s označením - Nájomné od 01102019 do 132022. Z vyúčtovania za rok 2021, ktoré zaslalo B. M. A. H. X žalobkyni, predstavoval nedoplatok na byte č. XX sumu 4588,49 Eur k 09.12.2022 od roku 2014 do 2019. Z predpísaných a neuhradených záloh vystaveného B. M. A. H. X žalobkyni za obdobie od 01 - 12/2022 predstavoval nedoplatok žalobkyne celkovú sumu 5647,01 Eur, z toho 1058,52 za rok 2022 a 4588,49 Eur za obdobie od rokov 2014 - 2019. Žalobkyňa ako dôkaz predložila aj zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov B. M. A. H. X, H. R. XX, H., J.: XXXXXXXX, ktorá bola podpísaná J.. R. Z., predsedom SVB F 3, avšak nebola podpísaná P. V. (poverenou osobou vlastníkmi bytov).

3. Z listu žalovaného 2/ zo dňa 11.03.2022 (č. l. 47) adresovaného vlastníkom bytu (t. j. aj žalobkyni) označenom sp. zn. W.-XXX/X-XXXX mal súd za osvedčené, že žalovaný 2/ oznámil žalobkyni začatie výkonu záložného práva k bytu v prospech záložného veriteľa B. M. A. H. X, B. B. H. R. XXXX/XX, H. s tým, že vymáhaný nárok veriteľa predstavuje sumu 11 406,16 Eur k 31.03.2022. Z priloženého splnomocnenia na č. l. 46 spisu vyplynulo, že B. M. A. H. X splnomocnilo žalovaného 2/ na zastupovanie pri vyhotovení a oznámení začatia výkonu záložného práva a ďalších s tým úkonov spojených. Podľa oznámenia o dobrovoľnej dražbe W. Č.. XXX/XX-XXXX navrhovateľom dražby sú vlastníci bytov a nebytových priestorov na ul. H. R. XXXX, vchody XX, XX, XX, XX M. H., v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy - Môj dom s. r. o., IČO: 46 913 661, pričom z oznámenia vyplynulo, že prvé kolo dražby sa uskutoční dňa XX.XX.XXXX Y. XX:XX S.. M. S. E. R.. Predmet dražby sa bude dražiť v spoluvlastníckom podiele 1/1.

4. Súd postupom podľa § 295 CSP z evidencie spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedenom Ministerstvom vnútra SR, sekcia verejnej správy zistil, že Spoločenstvo vlastníkov bytov F 3, Farská lúka 1598/62, Fiľakovo, IČO: 42187079 vzniklo dňa 01.11.2009.

5. Návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia bol zapísaný pôvodne pod sp. zn. 16Csp/14/2023. Z dôvodu, že vec bola nesprávne zapísaná do súdneho registra „Csp“, pretože nejde o spotrebiteľskú vec, ale o právne vzťahy súvisiace s výkonom zákonného záložného práva, bola vec postupom podľa § 152 ods. 9 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 543/2005 Z. z. zapísaná pod novou spisovou značkou 16C/9/2023.

6. Súd ustálil, že predmetom sporu je obrana žalobkyne v postavení záložného dlžníka a záložcu proti výkonu zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prostredníctvom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, t. j. uloženia povinnosti niečoho sa zdržať.

7. Z dôvodu, že žalobkyňa je len jednou zo spoluvlastníkov predmetného bytu o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 5/8 v pomere k celku, súd zastáva názor, že žalobkyňa má samostatné právo domáhať sa ochrany pred výkonom záložného práva k celému bytu ako celku, nie len vo vzťahu k svojmu spoluvlastníckemu podielu. Súd poukazuje na to, že aj podľa oznámenia o dražbe sa má byť vydražiť v celku. Zároveň zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa vzťahuje k bytu a podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, nie k jednotlivým spoluvlastníckym podielom (spolu)vlastníkov bytu. Z toho dôvodu nie je potrebné, pre účinné uplatnenie ochrany pred výkonom záložného práva záložného veriteľa, aby ako žalobcovia vystupovali všetci (spolu)vlastníci bytu (k tomu porovnaj obdobný názor v rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Cdo 69/2006 a mutatis mutandis aj sp. zn. 2 Cdo 80/2002).

8. Účelom civilného sporového konania je zaistiť spravodlivú ochranu práv a oprávnených záujmov sporových strán. V prípade, ak to vyžadujú pomery medzi sporovými stranami, súd môže za podmienok ustanovených zákonom, nariadiť na návrh neodkladné opatrenie. Zmyslom neodkladného opatrenia je úprava pomerov sporových strán, ktorá je naliehavá a nevyhnutná. Podľa povahy vecí môže mať neodkladné opatrenie dočasný alebo trvalý charakter. Neodkladné opatrenie je možné nariadiť z dvoch dôvodov - potreby bezodkladnej úpravy právnych pomerov alebo potreby zamedziť zmarenie exekúcie. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pri ich nariadovaní prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. Súd sa obmedzí len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodiť nutnosť úpravy pomerov, pričom miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Tie musia nasvedčovať, že v prípade rýchlej a naliehavej ingerencie súdu by hrozilo nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, ktorá môže vzniknúť, prípadne už hrozí alebo bude ďalej pretrvávajúť, prípadne právne postavenie navrhovateľa v právnom vzťahu bude neisté, alebo hrozí iný nenávratný následok. Z charakteru neodkladného opatrenia i z úpravy postupu súdu pri rozhodovaní vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie. Nariadenie neodkladného opatrenia je prípustné, ak sporová strana osvedčí: a) existenciu vzťahu prevažne súkromnoprávneho charakteru, b) danosť práva alebo právneho záujmu, ktorému má byť poskytnutá ochrana, c) existenciu jedného z dôvodov pre jeho nariadenie, t. j. potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu ohrozenia exekúcie, d) povaha nároku umožňuje nariadenie neodkladného opatrenia, e) potreba nariadenia neodkladného opatrenia musí byť nevyhnutná a naliehavá, t. j. bez nariadenia neodkladného opatrenia hrozí riziko bezprostredne hroziacej ujmy, alebo vytvorenie nenávratného stavu, prípadne pretrvávajúce neisté postavenie v rámci právneho vzťahu, f) zásah do práv iného musí k povahe nároku a obsahu neodkladného opatrenia primeraná, g) neodkladným opatrením nemožno vytvoriť nenávratný stav.

9. Súd po preskúmaní obsahu návrhu a osvedčeného skutkového stavu z predložených listinných dôkazov má za to, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému 1/ bol podaný dôvodne. Žalobkyňa osvedčila danosť práva, spočívajúceho v ochrane jej vlastníckeho práva podľa čl. 20 Ústavy SR, spojenej s právom na obydlie podľa článku 21 Ústavy SR, k bytu v jej spoluvlastníctve pred výkonom záložného práva žalovaného 1/ dobrovoľnou dražbou. Dobrovoľná dražba sa má uskutočniť dňa XX.XX.XXXX. Žalobkyňa má hmotnoprávny nárok podľa § 19 ods. 1 písm. b) zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách požadovať, aby sa upustilo od dražby. Z opisu rozhodujúcich skutočností a k tomu pripojených dôkazov vyplynulo, že žalobkyňa vzniesla v spore námietky, ktoré zakladajú dôvodné pochybnosti o možnosti výkonu zákonného záložného práva k bytu v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ulici H. R. B. B.. Č.. XXXX, M. XX, XX, XX, XX M. H. podľa § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Bez dočasnej úpravy pomerov v právnom vzťahu medzi sporovými stranami hrozí na strane žalobkyne bezprostredne hroziaca ujma spočívajúca v tom, že byt v jej spoluvlastníctve bude vydražený v prvom kole dobrovoľnej dražby dňa XX.XX.XXXX bez toho, aby bola záložným veriteľom zohľadnená námietka premlčania nároku, ktorý záložné právo zabezpečuje. Zároveň bez dočasnej úpravy pomerov nedôjde k odstráneniu neistého právneho postavenia žalobkyne, či vôbec boli splnené podmienky pre výkon záložného práva. Súd

totiž posúdením veci v rámci rozsahu dokazovania pri vydávaní neodkladného opatrenia nadobudol pochybnosti o tom, či navrhovateľom dražby bola osoba na to oprávnená.

10. Vo vzťahu k prvému dôvodu súd uvádza, že v čase oznámenia o začatí výkonu záložného práva dňa 11.03.2022 (č. I. 47) predstavoval vymáhaný nárok podľa § 7b ods. 2 a § 10 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv) sumu 11 406,16 Eur. Následne žalobkyňa dňa 18.03.2022 zaplatila vkladom na účet SVB F 3 sumu 5000 Eur za označené obdobie od 01.10.2019 do 1.03.2022. Podľa predpísaných a uhradených záloh za obdobie roku 2022 (č. I. 53) predstavoval dlh žalobkyne na úhradách za plnenia sumu 1058,52 Eur za rok 2022 a za obdobie od roku 2014 do roku 2019 predstavoval sumu 5029,53 Eur. Žalobkyni však bol za rok 2021 vykázaný preplatok na úhradách v sume 441,04 Eur, ktorý bol započítaný na nedoplatok za obdobie rokov 2014 - 2019 a po započítaní predstavoval sumu 4588,49 Eur. Z uvedeného vyplýva, že žalobkyňa osvedčila danosť svojho nároku, že právo na uspokojenie pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome môže byť sčasti premlčané za obdobie úhrad od roku 2014 do 30.09.2019 a ňou uskutočnená úhrada 5000 Eur za označené obdobie od 01.10.2019 do 1.03.2022 nebola správne započítaná. Tým sú osvedčené dôvodné pochybnosti, či je daná vymáhateľná pohľadávka voči žalobkyni, ktorá je zaťažená záložným právom. Tiež sú dané pochybnosti, či vôbec bola splnená podmienka podľa § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, t. j. či hodnota pohľadávky bez príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva prevyšovala sumu 2000 Eur. Ide však o mieru dokazovania, ktorá prekračuje medze kompetencie súdu pri nariaďovaní neodkladného opatrenia, ktorý vychádza len z osvedčeného a nie preukázaného skutkového stavu. Námietku premlčania je možné účinne uplatniť pred súdom spravidla len v konaní vo veci samej. Komplexné posúdenie, či došlo v konkrétnom prípade k premlčaniu (výkonu záložného) práva a k jeho právnym následkom vyplývajúcim zo zákona, je spojené so zistením časového vymedzenia plynutia premlčacej doby, účinnosti vzniesenia námietky (na súde alebo inom orgáne), premlčateľnosti práva (kvalifikovaný predmet premlčania). S uvedenými predpokladmi premlčania sú spojené aj ďalšie právne otázky ako prerušenie, spočívanie, neskončenie alebo nezačatie plynutia premlčacej doby, ktoré si obvykle vyžadujú viac ako len osvedčenie rozhodujúcich skutočností v konaní o neodkladnom opatrení (pozri Uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 307/2020 zo dňa 23.06.2020).

11. Vo vzťahu k nariadeniu neodkladného opatrenia však žalobkyňa osvedčila, že výkonom záložného práva k bytu na dobrovoľnej dražbe jej hrozí nebezpečenstvo straty vlastníckeho práva k bytu, ako aj práva na ochranu obydlija (článok 21 Ústavy SR), bez toho, aby bola riadne v základnom súdnom konaní vyriešená otázka premlčania jej nároku, započítania úhrad na nedoplatkoch a teda skutočná výška dlhu zabezpečeného záložným právom. Teda ustálená otázka, či vzniklo právo záložného veriteľa na začatie výkonu záložného práva podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka.

12. Súd však v predmetnej veci zistil aj ďalšie pochybnosti, ktoré zakladajú dôvodnosť neodkladného opatrenia. Súd z obsahu listinných dôkazov nadobudol dôvodné pochybnosti, či oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo uskutočnené záložným veriteľom a tiež či boli splnené podmienky podľa § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Z obsahu listinných dôkazov má súd za osvedčené, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva uskutočnil žalovaný 2/ ako zástupca na základe plnej moci od SVB F3. Súd poukazuje na to, že spoločenstvo vykonáva správu domu len v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 7b ods. 1, 2 a § 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Podľa právnej úpravy účinnej od 01.11.2018, konkrétne § 9 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, koná spoločenstvo alebo správca ako priamy zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t. j. v ich mene a na ich účet. Výnimkou je druhá veta uvedeného ustanovenia zákona, kedy konajú vo vlastnom mene (ako správca alebo spoločenstvo) a na účet vlastníkov, avšak len pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci. Tiež v mene vlastníkov a na ich účet konajú v pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci v konaniach vymedzených v § 9 ods. 8 predmetného zákona. V iných prípadoch, v ktorých sú oprávnení zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vystupujú len v ich mene a na ich účet ako priami zástupcovia (k tomu porovnaj rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co/102/2017 zo dňa 26.04.2017). V nadväznosti na § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov záložným veriteľom sú všetci ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov a nie spoločenstvo alebo správca. Súd už tu dáva do pozornosti, že oznámiť začatie výkonu záložného práva môže jedine záložný veriteľ (§ 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka), ktorý však môže na to splnomocniť tretiu osobu. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových

priestorov v § 7c ods. 2 písm. i) upravuje možnosť, aby predseda spoločenstva navrhol na schválenie vykonanie dobrovoľnej dražby na uspokojenie pohľadávky zo záložného práva. Toto oprávnenie je však potrebné vykladať v súvislosti s § 9 ods. 7 prvá veta predmetného zákona, podľa ktorého spoločenstvo môže vykonávať správu domu len v mene a na účet vlastníkov ako ich priamy zástupca. Spoločenstvo (SVB F 3) preto nemohlo vo svojom mene, hoci aj na účet vlastníkov bytov, oznámiť začatie výkonu záložného práva k bytu žalobkyne, pretože nie je záložným veriteľom. To mohol urobiť iba záložný veriteľ - vlastníci bytov a nebytových priestorov na ul. H. R.K. XXXX, M. XX,XX,XX,XX M. H. zastúpení SVB F3, čo v danej veci nebolo splnené. Bez toho, aby bolo riadne záložným veriteľom voči dlžníkovi písomne oznámené začatie výkonu záložného práva podľa § 151l ods. Občianskeho zákonníka, nie je možné záložné právo vykonať ani prostredníctvom dobrovoľnej dražby (§ 151m Občianskeho zákonníka).

13. V nadväznosti na to súd poukazuje aj na ďalšie nezrovnalosti osvedčené z listinných dôkazov žalobkyňou. Súdu nie je zrejmé a bude to nutne predmetom dokazovania v konaní vo veci samej, z akého dôvodu už pri oznámení o dobrovoľnej dražbe (č. l. 42) vystupuje ako navrhovateľ dražby síce správne označení „M. A. P. N. W. N. L.. H. R. B. B.. Č.. XXXX, M. XX, XX, XX, XX M. H.“ avšak už zastúpení správcom Môj dom s. r. o., IČO: 46 913 661. Súdu nie je zrejmé (pravdepodobne asi ani žalobkyňi), prečo už v oznámení o dobrovoľnej dražbe začal vykonávať správu namiesto SVB F 3 správca - Môj dom s. r. o. Podľa § 6 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov môže vykonávať správu domu buď spoločenstvo alebo správca. Súdu nie je zrejmé, či došlo medzi oznámením o výkone záložného práva do oznámenia dražby k skutočnostiam podľa § 7d zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pretože SVB F3 je naďalej zapísané v osobitnom registri. Súd v tej súvislosti poukazuje na § 6 ods. 3 a nasl. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. Ak boli v dome uzavreté zmluvy v rozpore s odsekom 3, je platná len zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu, ako aj iné zmluvy uzavreté v rozpore s odsekom 3 sú neplatné. Vyriešenie tejto otázky v základnom konaní tak môže mať vplyv na splnenie podmienky podľa § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách.

14. Uvedená neobjasnená otázka zastúpenia záložného veriteľa v spore, t. j. či podľa zákona koná v danej veci za vlastníkov bytov a nebytových priestorov spoločenstvo SVB F3 alebo správca Môj dom s. r. o., nemá vplyv na pasívnu vecnú legitimitáciu žalovaného 1/, ktorý je správne (pozri výklad vyššie) označený ako záložný veriteľ - Vlastníci bytov a nebytových priestorov na ul. H. R. B. B.. Č.. XXXX, M. XX, XX, XX, XX M. H.. Skutočnosť, že žalobkyňa označila správcu, ako zástupcu podľa osobitného predpisu, hoci nie je isté, či skutočne zástupcom žalovaného 1/ je, nemôže byť z hľadiska materiálnej ochrany práv žalobkyne na ujmu. Tá správne vychádzala v tejto fáze konania z posledných listín, kde je žalovaný 1/ takto označený (oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. l. 42).

15. Z uvedených dôvodov súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému 1/ zdržať sa dočasne výkonu záložného práva k bytu v spoluvlastníctve žalobkyne. Takto nariadené neodkladné opatrenie nie je neprímeraným zásahom do práv žalovaného 1/ na uspokojenie sa zo zálohu, pretože pôsobí len dočasne, do vyriešenia sporných otázok v základnom konaní. Možnosť realizácie zákonného záložného práva sa pritom bude odvíjať od výsledku konania vo veci samej. Zároveň sa neodkladným opatrením nevytvorí nenávratný stav, pretože žalobca sa má právo domáhať uspokojenia svoje pohľadávky aj inou formou, prípadne neskôr na základe výsledkov konania vo veci samej. Týmto rozhodnutím pritom zákonné záložné právo nezaniká.

16. Súd zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanému 2/, pretože nie je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva. Z § 19 ods. 1 písm. b) zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách vyplýva, že upustenie od dražby postačuje, ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby; ak ide o neodkladné opatrenie súdu, postačí, ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené. To znamená, že dražobník (žalovaný 2/) je povinný upustiť od dražby na základe predloženia rozhodnutia o neodkladnom opatrení, ktorým súd uložil žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva. Predmetom konania nie je spor o právach a povinnostiach žalovaného 2/, ale o práve žalovaného 1/ na výkon záložného práva. Žalovaný 2/ nie je nositeľom záložného práva a ani ním nedisponuje. Jeho povinnosťou je upustiť podľa § 19 ods. 1 písm. b) zákona č. 527/2002 Z. z. od výkonu

záložného práva. Takto svoj žalobný návrh žalobkyňa nešpecifikovala. Preto súd jej návrh v tejto časti nepovažoval za dôvodný.

17. Súd poznamenáva, že ide o dočasné opatrenie procesného charakteru. Z toho dôvodu súd podľa § 336 ods. 1 a 2 CSP uložil povinnosť žalobkyni podať návrh vo veci samej vymedzený v III. výroku tohto rozhodnutia v súlade s rozhodovacou praxou (pozri rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 169/2021 zo dňa 26.10.2022). Vzhľadom na to, že ide o spor zo zákonného záložného, ktoré trvá počas existencie zálohu (§ 15 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov), je žalobkyňa v žalobe povinný vymedziť, pre ktoré pohľadávky žalovaného 1/ nie je možné zákonné záložné právo vykonať. Súd poučuje žalobkyňu, že aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebude v stanovenej lehote podaná (§ 336 ods. 3 CSP).

18. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu vo veci. Žalobkyňa bola voči žalovanému 1/ úspešná v celom rozsahu. Preto jej súd priznal voči žalovanému 1/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Žalovaný 2/ bol v spore úspešný, pretože návrh voči nemu bol zamietnutý. Keďže však súd nezistil voči nemu žiadne trovy konania a rozhodnutie mu nebude s poukazom na § 331 ods. 1 CSP doručovať, trovy konania žalovanému 2/ nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne prostredníctvom Okresného súdu Lučenec na Krajský súd v Banskej Bystrici.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, kto ho robí - odvolateľ, ktorej veci sa týka, v akom rozsah odvolateľ rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť (odvolacie dôvody) len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.