

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 20Co/104/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8416200611
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Boroň
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2016:8416200611.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v právnej veci žalobkyne W. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XXXX/X, W., právne zastúpená JUDr. Darinou Solárovou, advokátkou, Škultétyho 3, Košice, proti žalovaným: 1./ Spravbytherm s.r.o., Poľná 2/1494, Kežmarok, IČO: 36 690 856, právne zastúpený Mgr. Evou Žákovou, advokátkou, Okružná 63, Poprad, 2./ AUKTION, s.r.o., Záhradná 8, Detva, IČO: 46 141 316, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní žalovaného v 1. rade proti uzneseniu Okresného súdu Kežmarok č. k. 10C 20/2016 - 34 zo dňa 04.03.2016 jednohlasne takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e sa uznesenie vo výroku I. a II.

odôvodnenie:

Okresný súd Kežmarok (ďalej len „prvostupňový súd“) napadnutým uznesením nariadil predbežné opatrenie v znení:

„I. Žalovaní v 1/ a 2/ rade sú povinní zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, katastrálne územie W., byt č. X, poschodie X, vchod č. X v bytovom dome súpisné číslo XXXX na U. ulici XXXX/X v W., vo výlučnom vlastníctve žalobkyne, so spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku o veľkosti 5539/243272-in, bytový dom postavený na parcele registra „C“ č. 2490- zastavané plochy a nádvoria o výmere 394 m2 predajom podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

II. Predbežné opatrenie bude trvať do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

III. V prevyšujúcej časti návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietam.“

Rozhodnutie právne odôvodnil s poukazom na ust. § 74 ods. 1, § 75 ods. 1, 2, 6, 8, § 76 ods. 1 písm. e), f), ods. 2, § 102 ods. 1 O.s.p.. Mal osvedčené, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, ktorých sa žaloba a návrh na nariadenie predbežného opatrenia týka, pričom k predmetnému bytu vzniklo priamo zo zákona (§ 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré je riadne zapísané v katastri nehnuteľností. Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza byt žalobkyne vykonáva na základe Zmluvy o výkone správy uzatvorenej podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako správca žalovaný v 1./ rade, pričom vychádzajúc z tvrdenia žalobkyne a prehľadu úhrad a nedoplatkov žalobkyni na úhradách za užívanie bytu vznikol voči žalovanému v 1./ rade dlh ktorý ku dňu 31.12.2015 bol vo výške 2 572,46 eura. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva a výzvy na sprístupnenie nehnuteľností za účelom vykonania ohodnotenia nehnuteľností vyplýva, že žalovaný v 2./ rade oznámil žalobkyni, že bol zákonným záložným veriteľom - vlastníkmi bytov a nebytových priestorov zastúpených správcou bytového domu (žalovaným v 1./ rade) splnomocnený na všetky úkony smerujúce k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností žalobkyne v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách z dôvodu záložným veriteľom evidovanej pohľadávky z titulu nezaplatených úhrad súvisiacich so správou bytu žalobkyne. Vychádzajúc z poznámky v katastri

nehnutelnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX týkajúcej sa bytu žalobkyne bol termín prvého kola dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností stanovený na deň 15.3.2016 o 10:00 hod.

Predmetom výkonu záložného práva má byť byt vo vlastníctve žalobkyne, pričom podľa tvrdenia žalobkyne ide o jej jediné obydlie. Súd poukázal na to, že tzv. dobrovoľná dražba podľa Zákona o dobrovoľných dražbách je typická tým, že ju nesprevádza preventívna súdna kontrola. O tom, či sa dražba vykoná, o výške pohľadávky rozhodne súkromná osoba, pričom dražbu vykoná ďalšia súkromná osoba, ktorá pri takejto činnosti sleduje zisk. To všetko by sa v súdnej veci malo už v krátkom čase vykonať (prvé kolo dražby bolo stanovené na deň 15.03.2016) aj napriek tomu, že záložca (žalobkyňa) podanou žalobou poukazuje na nedostatok proporcionality s tým, že nie je nevyhnutné vykonať záložné právo dobrovoľnou dražbou aj vzhľadom na nepomer medzi výškou pohľadávky a hodnotou predmetu dobrovoľnej dražby, ktorý je jej jediným obydliem a priestorom na súkromný a rodinný život. Za takýchto okolností podľa názoru súdu predbežné opatrenie predstavuje jediný efektívny prostriedok ochrany do času, kým súd vo veci samej nevykoná dôkladné posúdenie, či dobrovoľnou dražbou skutočne nedôjde k porušeniu princípu proporcionality a k neprimeraným dôsledkom spojeným s defaultom žalobkyne, o ktorom táto tvrdí, že je len dočasný a či vzhľadom na skutočnosť, že predmetom takéhoto výkonu záložného práva má byť obydlie žalobkyne ide o opatrenie v demokratickej spoločnosti nevyhnutné vzhľadom k pomeru medzi hodnotou predmetu krytia a výškou pohľadávky. Zároveň vo veci samej sa vzhľadom na žalobu žalobkyne má rozhodnúť, či je prípustné vykonať záložné právo zamýšľaným spôsobom, keď existujú aj iné spôsoby, ktoré napríklad pri garancii prednosti záložného práva až do konečného splnenia dlhu garantujú aj zachovanie obydlija (výkon záložného práva po uplatnení práva podľa tretej časti Občianskeho súdneho poriadku). Aj po nariadení predbežného opatrenia navyše veriteľ zostáva „krytý“ záložným právom, ktoré nestráca na prednosti. Pochybnosti o súlade inštitútu dobrovoľnej dražby s unijným právom pritom vyvolali dve prejudiciálne konania (C-482/12 Macinský/Getfin, C-34/13 Kušionová/SMART Capital). Súd mal za to, že ak existujú a sú osvedčené obavy, že bude umožnené veriteľovi vymôcť plnenie tak, že vykoná záložné právo predajom nehnuteľnosti- obydlija na tzv. dobrovoľnej dražbe aj napriek námietkam dlžníka, že ide o neproporcionálne a nie nevyhnutné opatrenie, nariadenie predbežného opatrenia je plne na mieste. Ďalej súd poukázal na to, že strata bývania je jedným z najväznejších zásahov do práva na rešpektovanie obydlija a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takého opatrenia na súdne preskúmanie. Súd musí ustrážiť proporcionality výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou a otázku, či je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti vykonať záložné právo týmto spôsobom.

V súdnej veci potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov je daná tým, že žalobkyňi bolo zo strany žalovaného v 2./ rade listom zo dňa 15.12.2015 oznámené začatie výkonu záložného práva formou dražby, pričom bol už stanovený aj jej termín. Veriteľovi a dražobníkovi tak nič nebráni, aby k tejto pristúpil, avšak potom môže vzniknúť stav, ktorý by sa ťažko naprával a boli by dotknuté aj práva tretích osôb, najmä vydražiteľa. Nariadeným predbežným opatrením podľa názoru súdu nedôjde k nevyváženému zásahu do práv žalovaných. Predbežným opatrením sa poskytuje ochrana iba dočasne. Vzhľadom na to je dôležité, aby vykonaním záložného práva nedošlo k nenávratnému alebo neobnoviteľnému stavu. Za tohto stavu nariadením predbežného opatrenia nedôjde žiadnym spôsobom k narušeniu práva žalovaného v 1./ rade, ani ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Koniec koncov je tu stále možnosť žaloby o plnenie dlhu žalobkyne pod následkom exekúcie. Zásada primeranosti nariadenia predbežného opatrenia je v danom prípade zachovaná (zhodne Krajský súd v Prešove vo svojom rozhodnutí sp. zn. 21Co/24/2014 zo dňa 25.02.2014). Z týchto dôvodov súd nariadil predbežné opatrenie v znení uvedenom vo výrokovvej časti uznesenia.

V prevyšujúcej časti, v ktorej sa žalobkyňa domáhala uloženia povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva mimo spôsobu dobrovoľnej dražby, súd návrh žalobkyne na nariadenie predbežného opatrenia ako nedôvodný zamietol.

V zákonom stanovenej lehote podal proti uzneseniu odvolanie žalovaný v 1./ rade. Uviedol, že súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď na základe vykonaných dôkazov dospel k záveru, že žalobkyňa osvedčila oprávnenosť nároku na nariadenie predbežného opatrenia. Poukázal na ust. § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukázať zálohy mesačne vopred na účet domu v banke. Podľa žalovaného v 1./ rade žalobkyňa si sústavne dlhodobo neplní svoju povinnosť a nepoukazuje zálohové mesačné platby na účet domu v banke. Tvrdenia žalobkyne sú zavádzajúce. Žalovaný v

1. rade vyzval žalobkyňu viackrát na plnenie si povinností, avšak táto na výzvy nereagovala a do dnešného dňa neuhradila ani časť pohľadávky. Poukázal na to, že žalobkyňa v žalobe uviedla ako sumu rovnajúcu sa pohľadávke bez príslušenstva, bez nákladov dražby v rozsahu, v akom je povinná ich znášať. Suma, ktorú žalobkyňa navrhla ako mesačnú splátku, nepostačuje ani na pokrytie mesačného zálohového predpisu, čím by dlh žalobkyne stále narastal. Zároveň dal do pozornosti, že vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome schválili písomným hlasovaním podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu žalobkyne. Rovnako aj tvrdenia žalobkyne o tom, že hodnota bytu predstavuje 55 000 eur sú zavádzajúce, lebo podľa znaleckého posudku č. 10/2016 znalca Ing. P. L. je všeobecná hodnota bytu 29 950,97 eura. Navrhol napadnuté uznesenie zmeniť tak, že súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietne.

K odvolaniu žalovaného v 1/ rade sa vyjadrila žalobkyňa navrhujúc napadnuté rozhodnutie potvrdiť a priznať jej trovy konania.

Odvolací súd preskúmal napadnuté uznesenie spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ust. § 212 O. s. p., vec prejednal v súlade s ust. § 214 ods. 2 O. s. p. bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalovaného v 1./ rade nie je dôvodné.

Podľa ust. § 102 ods. 1 veta prvá 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 ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 75 ods. 1, 2 O.s.p. predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu.

Podľa § 75 ods. 6, 8 veta prvá O.s.p. súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez výsluchu účastníkov a bez nariadenia pojednávania. O nariadení predbežného opatrenia rozhodne súd aj bez vyjadrenia ostatných účastníkov.

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

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

Vychádzajúc z obsahu spisu ako aj odôvodnenia napadnutého uznesenia odvolací súd zistil, že súd prvého stupňa správne pri posudzovaní podmienok dôvodnosti nariadenia predbežného opatrenia skúmal splnenie podmienok pre takéto rozhodnutie. V zásade predbežným opatrením súd neprejudikuje závery vo veci samej. Predbežné opatrenie poskytuje iba dočasnú ochranu pomerov účastníkov, ak je obava, žeby výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený, alebo ak sa zistí, že je potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov.

Pri nariaďovaní samotného predbežného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení, a to z dôvodu, že nariadenie predbežného opatrenia má dočasný (predbežný charakter). Z toho dôvodu nie je síce potrebné zisťovať všetky tie skutočnosti, ktoré má mať súd zistené pred vydaním konečného rozhodnutia (vo veci samej), ale musia byť osvedčené okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto dočasné opatrenie. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia sa posudzuje tak podľa obsahu návrhu, pripojených listín a skutkových okolností z nich vyplývajúcich, ale aj dôvodnosti návrhu z hľadiska právneho posúdenia veci. Účelom predbežného opatrenia je totiž rýchle a pružné riešenie tej situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2MCdo 3/2010 zo dňa 29.07.2010).

Z charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že súd pred nariadením predbežného opatrenia nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia, avšak je nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému

sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie o tom, že je nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na predbežné opatrenie. Pri ich zisťovaní neprihliada a ani nemusí prihliadať na všetky procesné formality, ako je to pri riadnom procesnom dokazovaní. Výsledkom takéhoto postupu je, že osvedčované skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia ako nanajvýš (vysoko) pravdepodobné. (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6MCdo 5/2012 zo dňa 28.11.2012)

Odvolačí súd zo skutočností vyplývajúcich z obsahu spisu mal dostatočným spôsobom osvedčenú potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania. Nariadenie predbežného opatrenia má oporu v listinných dôkazoch, ktoré sú obsahom spisu. Z výpisu listu vlastníctva č. XXXX kat. územie W., obec W. vyplýva, že žalobkyňa je vlastníčkou bytu č. X, X.p., vchod č. X v bytovom dome č. súpisné XXXX na parcele č. C-KN č. 2490 a prislúchajúcich podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a pozemku. Listom zo dňa 15.12.2015 žalovaný v 2./ rade oznámil žalobkyni začatie výkonu zákonného záložného práva, na ktorý bol splnomocnený zákonným záložným veriteľom vlastníckmi bytov a nebytových priestorov, v zastúpení spoločnosťou Spravbytherm, s.r.o.. Z listu vlastníctva č. XXXX okrem iného vyplýva, že termín prvého kola dobrovoľnej dražby bytu vo vlastníctve žalobkyne bol stanovený na 15.03.2016. Z uvedeného možno vyvodíť, že bez nariadenia predbežného opatrenia v znení ako je uvedené vo výroku napadnutého uznesenia by nič nebránilo žalovaným uskutočniť dobrovoľnú dražbu napriek tomu, že žalobkyňa tvrdí, že v prípade dražbeného bytu ide o jej jediné obydlie a zároveň je tu dôvodná pochybnosť o proporcionalite medzi zamýšľaným výkonom záložného práva a porušením povinnosti žalobkyne platiť úhrady súvisiace s užívaním a správou bytu.

Podanie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by sa žalovaným uložila povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách bol prakticky jediným spôsobom ako mohla žalobkyňa predísť strate bývania. Odvolačí súd nemá žiadne pochybnosti o tom, že právo na bývanie vrátane práva na súkromný a rodinný život predchádza právu žalovaného v 1. rade na realizáciu výkonu záložného práva. Tým však odvolačí súd v žiadnom prípade netvrdí, že žalobkyňa nie je povinná tak ako ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov riadne uhrádzať náklady v súvislosti s užívaním bytu a nebytových priestorov, alebo že by mala byť nejakým spôsobom z tohto dôvodu favorizovaná. Avšak po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností odvolačí súd musí konštatovať, že v tejto situácii bolo nariadenie predbežného opatrenia vhodným prostriedkom ako predísť nenapraviteľným škodám a ešte vyšším nákladom tak na strane žalobkyne ako aj žalovaných v súvislosti s realizáciou výkonu záložného práva.

Nemenej dôležitá je aj ochrana práv tretích osôb, ktoré by mali v úmysle nehnuteľnosti nadobudnúť do svojho vlastníctva. Výkon záložného práva je okrem iného spojený so zmenou vlastníka zálohu, teda sa každopádne zásadným spôsobom vstúpi do prípadných práv účastníkov konania. V prípade úspechu žalobkyne vo veci samej sa rovnako zásadným spôsobom sťaží postavenie osôb, ktoré v rámci výkonu záložného práva sledovali nehnuteľnosti nadobudnúť do svojho vlastníctva. Nemožno v tejto súvislosti opomenúť ani fakt, že výkon záložného práva sa v podmienkach Slovenskej republiky realizuje bez ingerencie súdu (porov. rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co 108/2011 zo dňa 22.11.2011).

Všetky odvolacie námietky žalovaného v 1./ rade budú mať význam v konaní vo veci samej a ako také budú predmetom dokazovania. Na účely predbežného opatrenia bola dostatočne osvedčená naliehavosť potreby úpravy pomerov účastníkov konania.

Potencionálne negatívne následky výkonu záložného práva značne prevažujú následky spojené s dočasným zákazom uloženým žalovaným v rozsahu zdržania sa výkonu záložného práva predajom nehnuteľností podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Súdy pri nariaďovaní predbežného opatrenia musia vziať na zreteľ fakticitu javu, proporcionalitu následku a príčiny jeho vzniku. Ďalej je potrebné zvažovať pozitívne a negatívne argumenty v kolízii stojacich záujmov za súčasnej minimalizácie zásahov do základných práv účastníkov konania (porov. nález Ústavného súdu Českej republiky zo dňa 18.6.2002 sp. zn. IV. ÚS 89/02, Sbíрка nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 27, nález č. 97).

Keďže skutočnosti pre nariadenie predbežného opatrenia boli žalobkyňou riadne osvedčené, súd prvého stupňa správne postupoval v súlade so zákonom, ak návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v rozsahu uvedenom v napadnutom rozhodnutí vyhovel. Z týchto dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa vo výroku I. a II. ako vecne správne v zmysle ust. § 219 O. s. p. potvrdil.

Vo veci samej sa rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 145 O.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.