

nádvorie o výmere XX m2, parcelné č. XXXXX/XXX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m2, súbor vecí vedený Okresným úradom Bratislava, okres Bratislava II, obec BA-m,č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX ako: spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXXX/XXXXXXXX k pozemkom, parcelám registra "C" evidovaných na katastrálnej mape ako parcelné č. XXXXX/XX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m2, parcelné č. XXXXX/XX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m2, parcelné č. XXXXX/XX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m2, parcelné č. XXXXX/XX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m2, parcelné č. XXXXX/XXX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m2, súbor vecí vedený Okresným úradom Bratislava, okres Bratislava II, obec BA-m,č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, evidovaný na liste vlastníctva č. XĀŘZ ako: priestor č. D. suterén vchod-. Na križovatkách, v bytovom dome súpisné č. XXXXX; postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. XXXXX/XX a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXXX a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape ako parcelné č. XXXXX/XX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m2 0 veľkosti XXXX/XXXXXXXX (ďalej iba „nehnutelnosti“), ktorých je vlastníčkou.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnila tým, že „Odporca má zákonné záložné právo k predmetu dražby. Záložné právo vzniklo na základe ustanovenia § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov z titulu neuhradených mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv, z ročných vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu a za výkon správy, na účel zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa. Na aktuálnom predmetnom liste vlastníctva sú okrem iného zapísané poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Ostatní vlastníci bytov a NP bytového domu so súp.č. XXXXX E. XXA, formou dobrovoľnej dražby. P-XXXX/XXXX. Nehnutelnosti sú zaťažené záložnými právami v prospech odporcu. Dňa 22.08.2022 sa o 10:00 h. sa má konať dobrovoľná dražba prostredníctvom žalovaného z titulu neuhradených mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv, z ročných vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu a za výkon správy, na účel zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa. Výzvou od spoločnosti SEM s.r.o. zo dňa 22.01.2021 ma správca bytového domu, v ktorom sa nachádza byt v mojom vlastníctve, v ktorom aktuálne bývam s dvoma deťmi po odchode zo spoločnej domácnosti od odporcu, vyzval na úhradu nedoplatkov na nájmomnom a službách s nájmom spojených v sume 3.500 EUR. V prvom rade je potrebné dať súdu do pozornosti, že pohľadávka z hypotekárneho úveru vznikla podvodným konaním môjho ešte stále manželka s ktorým som v rozvodovom konaní sp. Zn. 22P/79/2019 vedeného Okresným súdom Galanta. S mojím manželom som uzatvorila manželstvo v roku 2011. Počas spolužitia som podnikala, pracovala ako aj sa starala o rodinu. Manžel obchodoval s nehnuteľnosťami, resp. podnikal. Podľa lustrácie histórie LV č. XXXX bol aj vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti ktorá je predmetom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Túto nehnuteľnosť ktorá bola nadobudnutá pred vznikom BSM sa viazalo manželovo vlastnícke právo. Avšak, môj manžel túto nehnuteľnosť scudzil pánovi S.. Medzi týmito osobami došlo k prevodu vlastníckeho práva, podľa lustrácie LV č. XXXX okolo roku 2015. Keďže však aj vzhľadom k veku ako aj stavu bonity môjho manžela nemal perspektívu na to aby mu bola poskytnutá nová hypotéka. Z tohto titulu vymyslel tento spôsob ako z banky vylákať úverové prostriedku. Svoju vlastnú nehnuteľnosť odplatne predal pánovi S.. Tento pán má následne zamestnal vo svojej cateringovej firme na poste manažéra s tomu zodpovedajúcim platom, ktorý zároveň poskytoval priestor na to aby bolo možné žiadať hypotekárny úver z banky. Následne bola uzatvorená zmluva o úvere medzi financujúcou bankou a mnou ako dlžníkom na sumu nehnuteľnosti pán. Uvedená dlžná suma bola viackrát komunikovaná z mojej strany ako navrhovateľky telefonicky za účelom dohodnutia si splátkového kalendára do konca tohto roka, kedy by bola uvedená suma uhradená. Na tieto moje návrhy a žiadosti nebolo zo strany žalovaných nijakým spôsobom reflektované. Zároveň chcem poukázať na to, že som matka školopovinného dieťaťa, ktoré chodí na strednú školu mimo Bratislavy s tým, že aktuálne som v rozvodovom konaní, pričom ešte nebolo právoplatne rozhodnuté. Z tohto titulu nemáme vysporiadané BSM s manželom a tak nemá žiadne prostriedky na to aby som uhrádzala tieto pohľadávky bez toho aby mi bol určený splátkový kalendár. Moja obchodná spoločnosť K Slovakia sro bola od roku 2018 bola firma nútená prediť nehnuteľnosti, autá, aby mohla poskytnúť pôžičku spoločníkovi, ktorý bol vo finančných problémoch. Tieto peniaze ale treba vrátiť ale spoločníkom momentálne nemá z čoho a tak firma nevie fungovať. Napriek snahe konateľa a spoločníka firmu sa nedarí naštartovať a je extrémne zadlžená. Momentálne si z firmy už ale nedokážem požičovať peniaze keďže viacero klientov odišlo, čo viedlo k tejto situácii. Vzhľadom na to, že existujú pochybnosti o tom, či boli splnené

zákonné podmienky na výkon záložného práva formou tzv. dobrovoľnej dražby podávam touto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, aby sa veriteľ zdržal výkonu záložného práva do času kým všeobecný súd SR posúdi zákonnosť procesu tzv. dobrovoľnej dražby. Je tomu tak preto, že neboli splnené náležitosti v podobe obhliadky bytu čomu zodpovedá i text oznámenie o začatí dobrovoľnej dražby. To znamená, že nebola urobená úplná, t.j. náležitá obhliadka bytu ktorú vyžaduje zákon o dobrovoľných dražbách a táto má vplyv na určenie dražobnej ceny, čo znamená, že s najväčšou pravdepodobnosťou smeruje k ukráteniu veriteľa, t.j. vlastníka nehnuteľnosti - mňa. Ďalej nie je súčasťou návrhu na vykonanie dražby písomné vyhlásenie navrhovateľa, že predmet dražby je možné dražiť, ktoré musí byť v návrhu na vykonanie dražby výslovne uvedené. Vzhľadom na to, že v tomto prípade, je navrhovateľom záložný veriteľ, uvedie vo vyhlásení okrem vyhlásenia "predmet dražby je možné dražiť", prehlásenie o pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhuje výkon záložného práva a ktoré bude potrebné vo vyhlásení výslovne uviesť, čo sa v tomto vyhlásení nenachádza. Taktiež v zmysle § 33 zákona o dobrovoľných dražbách je navrhovateľ dražby zodpovedný za správnosť prehlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť. Záložný veriteľ ďalej zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú navrhuje výkon záložného práva. V tomto prípade nedošlo k naplneniu uvedeného. V súčasnosti je hrozba porušenia a ohrozenia vlastníckeho práva navrhovateľky bezprostredná, nakoľko v rámci predmetného konania jej hrozí strata majetku, ako i bydliska, t.j. strechy nad hlavou i so školopovinným dieťaťom. A to napriek tomu, že žalobca neosvedčil pravosť a sumu pohľadávky, ako aj si nesplnil náležitosti vyplývajúce zo zákona o dobrovoľných dražbách a celý proces vykonania dražby vykazuje znaky účelovosti a machinácií. Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že predpokladom na vydanie neodkladného opatrenia je najmä splnenie podmienok osvedčenia naliehavosti bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu a nebezpečia bezprostrednej ujmy. V predmetnej právnej veci sú tieto podmienky splnené, nakoľko žalobca okrem tohoto návrhu na vydanie neodkladného opatrenia v tejto veci bude na súd podávať žalobu vo veci samej, pričom ak by došlo k predaju nehnuteľností na dražbe, bola by samotná žaloba, ktorou sa chcem ako navrhovateľka domôcť zdržania sa výkonu záložného práva dražbou už bezpredmetná a tak by sa podstatne zhoršilo právne postavenie žalobcu v spore. Preto v nadväznosti na vyššie uvedené mám za to, že som osvedčila naliehavý právny záujem. Vzhľadom na: To, že mi nebol umožnený splátkový kalendár a nebolo so mnou komunikované o možnostiach úhrady; Na zjavný nepomer medzi pohľadávkou a výškou ceny nehnuteľnosti; Nesplnenie náležitostí vyplývajúcich zo zákona o dobrovoľných dražbách a to konkrétne výslovne uvedenie pravosti a sume pohľadávky mám na tomto mieste za to, že návrh je v plnej miere dôvodný“.

3. Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

4. Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

5. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

6. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

7. Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

8. Podľa § 326 ods. 2 CSP, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

9. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

10. Podľa § 329 ods. 1 veta prvá CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúčenia a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

11. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

12. Podľa § 330 ods. 1 CSP, súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

13. Podľa § 330 ods. 2 CSP, ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

14. Neodkladné opatrenie je inštitút súdneho konania, ktorý je na mieste použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu z dôvodu, že žalobcovi reálne a bezprostredne hrozí ujma, alebo že by výkon v budúcnosti očakávaného súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Žalobca musí po osvedčení svojho hmotného nároku, ktorého ochrany sa domáha, presvedčivo osvedčiť skutočnosť odôvodňujúce bezodkladnú potrebu úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Žalobca tak musí osvedčiť také konkrétne správanie sa žalovaného, ktorým mu spôsobuje nenahraditeľnú ujmu. Nárok pritom nemusí byť nepochybne preukázaný, ale musí byť aspoň osvedčený. Miera osvedčenia sa riadi situáciou, najmä naliehavosťou riešenia. Osvedčovanie znamená zisťovanie najvýznamnejších skutočností potrebných pre rozhodnutie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia prostredníctvom označených dôkazov. Osvedčenie skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia sa posudzuje len podľa návrhu a k nemu doložených listín. Takýto postup predpokladá platnú právnu úpravu (§ 329 ods. 1 CSP), sledujúca tým dosiahnutie účelu inštitútu neodkladného opatrenia, ktorým je rýchle a pružné riešenie situácie vyžadujúcej si okamžitý zásah súdu v prípade potreby.

15. Aj v prípade splnenia formálnych a vecných predpokladov vyžadovaných zákonom pre nariadenie neodkladného opatrenia súd musí ešte zvažovať, či v prípade jeho nariadenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahov strán sporu alebo tretích osôb, a teda posúdiť primeranosť zásahu, ktorý predstavuje nariadenie neodkladného opatrenia. Požadované obmedzenie musí byť primerané poskytnutej ochrane žalobcu a nesmie nad nevyhnutnú mieru limitovať žalovaného.

16. Procesnú zodpovednosť za výsledok konania (dôkazné bremeno) v tomto smere má len žalobca. Z uvedeného vyplýva, že pre vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí ísť o osvedčenie takého stavu právnych (nie len faktických) vzťahov medzi žalobcom a žalovaným, ktorý vyžaduje rýchlu úpravu pomerov medzi nimi súdom, t.j. naliehavosť situácie i po právnej stránke, a taktiež o osvedčenie ohrozenia nároku, keď jeho ohrozenie musí byť podložené konkrétnymi skutočnosťami.

17. Žalobca musí opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Rozhodujúce skutočnosti musí žalobca náležitým spôsobom osvedčiť. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi stranami, žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie, uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa domáha, navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah a sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu. V súvislosti s vyhodnotením potreby bezodkladne upraviť pomery musí súd nevyhnutne skúmať aj splnenie ďalších predpokladov na nariadenie neodkladného opatrenia a otázku ich osvedčenia zo strany žalobcu, vrátane hodnoverného osvedčenia dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Pokiaľ dospeje k záveru, že žalobca sa domáha niektorého zo zákonom predpokladaných neodkladných opatrení, skúma bez ďalšieho splnenie všeobecných podmienok jeho nariadenia. Súd pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení riadne dokazovanie nevykonáva, a vychádza z obsahu spisu a skutočností osvedčených z predložených listín. Listinné dôkazné prostriedky majú pri rozhodovaní o návrhu osobitný význam, keďže súd nevykonáva plnohodnotné dokazovanie. Súd na základe dostupných dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie relevantné skutočnosti. Žalobca je povinný dosiahnuť hodnoverné osvedčenie. Súd nemôže nariadiť neodkladné opatrenie ak žalobca neosvedčil svoj nárok.

18. Na základe obsahu spisu súd dospel k záveru, že v predmetnej veci zákonné podmienky pre vyhoviecie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie sú dané. Zo žalobcom prezentovaného skutkového stavu súd nezistil dôvody, ktoré by odôvodňovali vydanie neodkladného opatrenia podľa § 325 a nasl. CSP.

19. Žalobkyňa nepreukázala a neosvedčila konkrétne skutočnosti nasvedčujúce obsiahnuté v návrhu. Žalobkyňa nijakým spôsobom neosvedčila ani základné skutočnosti týkajúce sa dlžnej sumy, ktorej neuhradenie má predstavovať právny základ pre dobrovoľnú dražbu. Je síce pravdou, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorým by uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva, v prípade ak je existencia splatnej pohľadávky náležite spochybnená, a to až do skončenia veci samej, kde budú tieto skutočnosti dokazované. Existenciu/neexistenciu a dôvodnosť/nedôvodnosť pohľadávky, ktorej neuhradenie má za následok dražbu, však žalobkyňa nijakým spôsobom neosvedčila. Žalobkyňa taktiež neosvedčila ani potrebu bezodkladnej úpravy vzťahov so žalovanými; taktiež nijakým spôsobom neosvedčila pochybnosti o splnení zákonných podmienok na výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa osobitného zákona. V tejto časti je návrh bez akejkoľvek podpory listín, či iných skutočností, ktoré by aspoň náznakom osvedčili potrebu zásahu súdu. Ide iba o nepodložené tvrdenia žalobkyne. Žalobkyňa spolu s návrhom predložila iba Oznámenie o dobrovoľnej dražbe dražobníka HeyPay s.r.o. (súd poznamenáva, že ide o žalovaného v 1. rade v konaní sp. zn. 50C/46/2022, kde sa žalobkyňa taktiež domáha na rovnakom skutkovom základe nariadenia neodkladného opatrenia rovnakého znenia) a pracovnú zmluvu. Žiadne ďalšie relevantné listiny nedoložila. Nie je úlohou súdu tieto pochybenia za iniciátora konania naprávať. Žalobkyňa následne dňa 17.08.2022 doručila súdu tri potvrdenia o vklade na účet. Súdu však nie je zrejmé, čo týmito listinami žalobkyňa osvedčuje. Nie je zrejmé na čo sa dané sumy vzťahujú, bankové účty taktiež nemožno same osebe bez ďalšieho identifikovať. Ak má ísť o úhradu dlžnej sumy (nedoplatkov na nájmomnom a službách s nájmom spojených), žalobkyňa mala tieto skutočnosti relevantným spôsobom osvedčiť; nepostačuje iba vágne predloženie potvrdenia o vklade, kedy súdu nie sú známe čísla účtov, kam boli finančné prostriedky vkladané. Bez ohľadu na uvedené, samotná úhrada časti dlžnej sumy (ak by žalobkyňa túto skutočnosť osvedčila) nemá za danej situácie bez ďalšieho žiaden vplyv na požadované znenie neodkladného opatrenia. Ide o dôkazné bremeno ťažiace výlučne žalobkyňu. Nie sú osvedčené ani základné skutočnosti, ktoré by nasvedčovali potrebu bezodkladne upraviť pomery tak, ako to žalobkyňa navrhovala.

20. Po dôkladnom preskúmaní obsahu súdneho spisu a na základe vyššie uvedených skutočností je možné ustáliť, že nie sú splnené podmienky na vydanie neodkladného opatrenia a súd preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia.

21. Keďže súd návrh v celom rozsahu zamietol, pričom sa nejedná o neodkladné opatrenie dočasného charakteru, je potrebné taktiež rozhodnúť aj o trovách tohto konania. Žalovaní mali vo veci plný úspech, čo znamená, že majú nárok na náhradu trov konania, ale keďže im žiadne v konaní o neodkladnom opatrení nevznikli, a vzhľadom na charakter a štádium tohto konania ani vzniknúť nemohli, súd im nárok na náhradu trov konania proti žalobkyňi nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie na Okresný súd Bratislava II v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1, ods. 2 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).