

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 14Co/110/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1118203231
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Kuchtová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1118203231.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dariny Kuchtovej a členiek senátu JUDr. Kataríny Javorčíkovej a Mgr. Barbory Bartekovej, v právnej veci žalobcov: 1. G. Q., nar. XX.XX.XXXX, 2. L. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXXX/XX Q., zastúpení: Prosman a Pavlovič, advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Hlavná 31, Trnava, IČO: 36 865 281 proti žalovanému: HYPO FINANCE, s.r.o., so sídlom Zámocká 30, Bratislava, IČO: 35 903 457, zastúpený advokátskou kanceláriou VALACHOVIČ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 50 647 903, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalobcov proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I v Bratislave zo dňa 16. marca 2018, č.k. 21Csp/30/2018-217, takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava II v Bratislave zo dňa 16. marca 2018, č.k. 21Csp/30/2018-217 potvrdzuje.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali, aby súd zakázal odporcovi akokoľvek nakladať s bytom č. 1, o podlahovej ploche XX,XX m², nachádzajúci sa na 2. p. bytového domu, súpisné č. XXXX (B. XX), B. ulica, vchod č. XX, v k.ú. U., v obci Q. - m.č. U., okres Q. V, v bytovom dome stojacom na pozemku - parc.č. XXXX, zapísaný na LV č. XXXX, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach opísaného bytového domu o veľkosti XXXX/XXXXXX (ďalej len „byt“). K zákazu nakladať s predmetným Bytom žiadali zaviazat' aj Spoločnosť VÁŠ SPRÁVCA, spol. s r.o., Furdekova 4, Bratislava, IČO: 35 846 925 a vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp.č. XXXX, B. XX, Q..

2. Navrhovatelia uviedli, že so žalovaným uzatvorili dňa 15.11.2006 zmluvu o úvere, ktorou sa odporca zaviazal poskytnúť navrhovateľom úver vo výške 43.152,09 eur, ktorý sa navrhovatelia zaviazali vrátiť a zaplatiť úrok vo výške 60.412,93 v 240 mesačných splátkach po 431,52 eur, vrátane poplatku vo výške 431,52 eur, ktorý bol splatný každý rok za posúdenie schopnosti žalobcov splácať úver, poplatok za prípravu úverovej dokumentácie vo výške 1.991,64 eur, spolu sumu vo výšku 114.187,08 eur.

3. Úver zo zmluvy bol zabezpečený Zmluvou o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k bytu, blankozmenkou, súhlasom navrhovateľov s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu, zmluvnými pokutami podľa čl. 9.4 Zmluvy, 8.5, 8.6 Zmluvy, 10.1 Zmluvy (zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká právo žalovaného na náhradu škody). V zmysle ust. čl. 8.5 Zmluvy mali byť navrhovatelia povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3.319,39 eur za každé jednotlivé porušenie ust. čl. 8.1, 8.3 a 8.4 Zmluvy. V zmysle ust. čl. 8.6 Zmluvy, sa navrhovatelia mali zaviazat' zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 6 mesačných splátok za porušenie ust. čl. 8.2 a 8.2a Zmluvy. V zmysle ust. čl. 9.4 Zmluvy navrhovatelia mali byť povinní zaplatiť odporcovi zmluvnú pokutu vo výške 1.659,70 eur a 10 % z úveru za porušenie čl. 3 Zmluvy. V zmysle ust. čl. 10.1 zmluvy mali byť navrhovatelia povinní zaplatiť odporcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z nesplatennej časti úveru, úrokov a odplaty, a to za každý deň omeškania. Odporca do zmluvy inkorporoval doložku primeranosti (čl. 11 Zmluvy), podľa

ktorej navrhovateľa mali vyhlásiť, že výšku dohodnutej odplaty, úrokov, zmluvných pokút a iných sankcií považujú za primeranú, neodporujúcu zásade poctivého obchodného styku a dobrým mravom. Podľa ust. čl. 8.2 má odporca výhradné právo počas doby trvania zmluvy opätovne posudzovať schopnosť navrhovateľov splácať úver, pričom v prípade, ak táto je podľa posúdenia odporcu nedostatočná, má odporca právo vyhlásiť splatnosť celého úveru. Navrhovateľa poukázali na spotrebiteľský charakter zmluvy o úvere a množstvo neprijateľných zmluvných podmienok. Navrhovateľa od uzavretia zmluvy svoje povinnosti plnili riadne a včas, avšak v roku 2011 sa dostali do omeškania s úhradou splátky, v dôsledku čoho bol na ich majetok v prospech odporcu vedená exekúcia formou zrážok zo mzdy pod sp.zn. V ktorá do dnešného dňa trvá.

4. Na základe Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 15.11.2006 odporca od navrhovateľov nadobudol vlastnícke právo k bytu. Zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva považujú navrhovateľa za absolútne neplatnú pre rozpor s dobrými mravmi. Vzhľadom na to, že navrhovateľa sa dostali do omeškania s platením úveru (ich platobná schopnosť však bola obnovená - vynútená odporcom formou exekúcie - zrážok zo mzdy), neboli navrhovateľa objektívne schopní platiť náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti, v dôsledku čoho bolo zriadené záložné právo na nehnuteľnosť v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu, ktorí v zastúpení spoločnosti VÁŠ SPRÁVCA spol. s r.o., Furdekova 4, 851 03 Bratislava, IČO: 35 846 925, sa už niekoľkokrát pokúsili o výkon záložného práva na predmetnej nehnuteľnosti prostredníctvom dobrovoľnej dražby, naposledy dňa 19.02.2014, pričom existuje reálna hrozba opätovného výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dražbe. Dôvodom na konanie dražieb bola (je) skutočnosť, že odporca si ako evidovaný vlastník bytu neplní svoje povinnosti voči správcovi bytového domu a neodváža do fondov prevádzky, údržby a opráv predpísané platby s tým, že z tohto konania odporcu hrozí navrhovateľom reálna hrozba straty Bytu, a to práve v dôsledku úmyselného neplnenia povinností odporcom. Navrhovateľom sú aj naďalej vykonávané zrážky zo mzdy v prospech odporcu, a to v takej výške, že navrhovateľa objektívne nemôžu sami do predmetných fondov bývania prispievať. Navrhovateľa zároveň uviedli, že ani žalovanému formálne s poukazom na čl. VII ods. 1 Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva nebráni nehnuteľnosť speňažiť na verejnej dražbe. Navrhovateľa podali spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia aj žalobu vo veci samej, ktorou sa domáhajú vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 39.467,13 eur s príslušenstvom, primeraného finančného zadostučinenia vo výške 10.000,- eur a určenia vlastníckeho práva k bytu.

5. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 324 ods. 1, § 328, § 329 a § 228 ods. 2 Civilného sporového poriadku a uviedol, že úlohou súdu bolo posúdiť, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami; navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie; uložením žiadanej povinnosti alebo obmedzenia možno objektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha; navrhovaným neodkladným opatrením, ktoré má mať dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav; neodkladné opatrenie neobmedzí povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah a sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

6. Súd prvej inštancie konštatoval, že z návrhu súd môže vyvodiť len naliehavosť potreby bezodkladnej úpravy z dôvodu, že hrozí opätovný výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby. Túto reálnu hrozbu osvedčili navrhovateľa priložením Pozvánky na domovú schôdzu vlastníkov bytov na B. XX, konanú dňa 07.02.2018 o 17.30 hod., z ktorej vyplýva, že pod bodom č. 3 mali byť prerokované informácie od právnej zástupkyne ohľadne bytu vo vlastníctve odporcu. Z tohto dôkazu nemá súd prvej inštancie preukázaný zámer vlastníkov bytov a nebytových priestorov na B. XX, Q., vykonať opätovnú dražbu na predmetný byt, čím by malo byť podľa názoru navrhovateľov ohrozené právo domôcť sa, prostredníctvom súdneho rozhodnutia, vlastníckeho práva k bytu.

7. Súd prvej inštancie konštatoval, že navrhovateľa sa naliehavosťou ako takou v súvislosti s nariadením neodkladného opatrenia vôbec nezaoberali. Tiež poukázali na čl. VII ods. 1 Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, pričom navrhovateľa súdu opäť nepreukázali zámer odporcu domáhať sa svojich práv prostredníctvom dobrovoľnej dražby alebo iným spôsobom.

8. Súd prvej inštancie poukázal na ustanovenie § 228 ods. 2 CSP, v zmysle ktorého súčasná právna úprava umožňuje strane sporu, predmetom ktorého je okrem iného aj určenie vecného práva k

nehnutelnosti, podať návrh na zápis poznámky v katastri nehnuteľností o tom, že prebieha súdne konanie. Výrok takéhoto právoplatného rozsudku je subjektívne záväzný aj pre subjekty, ktoré boli účastníkom zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti, podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.

9. Súd prvej inštancie konštatoval, že navrhovatelia dostatočne neosvedčili potrebu neodkladne upraviť pomery medzi sporovými stranami a tiež pokiaľ právny poriadok ustanovuje inštitút, prostredníctvom ktorého možno dosiahnuť rovnaký účel ako prípadným nariadením neodkladného opatrenia, vyznačenia poznámky, t.j. zabezpečenia budúceho výkonu rozhodnutia, súd prvej inštancie nepovažoval za účelné neprímeranou mierou zasahovať do výkonu vlastníckych práv odporcu. Navrhovatelia nepreukázali existenciu žiadnej bezprostredne hroziacej ujmy, ktorá by im nenariadením neodkladného opatrenia vznikla, žiadne konkrétne správanie odporcu alebo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré by odôvodňovalo záver, že títo majú v úmysle nakladať s bytom, prečo by sa navrhovatelia mali dôvodne obávať nenapraviteľnej alebo len ťažko napraviteľnej ujmy.

10. Proti tomuto uzneseniu v zákonom stanovenej lehote podali odvolanie navrhovatelia v 1. a 2. rade a žiadali, aby odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrhu navrhovateľov na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu vyhovie. Zároveň si uplatnili trovy odvolacieho konania.

11. Ku konštatovaniu súdu prvej inštancie o nepreukázaní zámeru odporcu scudzit' nehnuteľnosť uviedli, že odporca odmieta komunikovať o riešení vzniknutého problému, ale nič mu nebráni túto nehnuteľnosť scudzit', hrozí, že navrhovatelia sa v dostatočnom časovom predstihu ani len nedozvedia, že odporca nehnuteľnosť scudzil. Ku konštatovaniu súdu prvej inštancie o neprímeranosti zásahu do vlastníckeho práva odporcu poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 3Cdo/342/2015, z ktorého vyplýva účel neodkladného opatrenia, a to zabezpečenie spravodlivej ochrany práva oprávnených záujmov účastníkov občianskeho súdneho konania, pričom neodkladné opatrenie predstavuje procesný prostriedok dočasnej úpravy jednak faktických, ale aj právnych vzťahov medzi účastníkmi konania, t.j. nariadenie neodkladného opatrenia má za cieľ dočasne upraviť pomery medzi účastníkmi konania. Mali za to, že v návrhu dostatočne odôvodnili hrozbu bezprostredne hroziacej ujmy, a to zhoršenie zdravotného stavu dcéry žalobcov, ktorej zdravotný stav je dlhodobo nepriaznivý, pričom sťahovanie rodiny, ako aj manipulácia s nehnuteľnosťou by zhoršili zdravie dcéry žalobcov. Mali za to, že dostatočne odôvodnili hrozbu bezprostredne hroziacej ujmy, poukázali na listinný dôkaz, ktorý nemali v čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a to oznámenie správcu bytov a nebytových priestorov o odpojení prívodu tepla do bytu žalobcov s vôľou tento zámer realizovať, a to oznámenie o odpojení zo dňa 07.03.2018. Odpojením prívodu tepla do bytu žalobcov dôvodne hrozí vzhľadom na premenlivé počasie zhoršenie zdravotného stavu dcéry žalobcov.

12. Mali za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, uznesenie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené.

13. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací vyzval žalovaného, zároveň i spoločnosť VÁŠ SPRÁVCA, spol. s r.o., aby sa v súlade s ustanovením § 329 ods. 1 Civilného sporového poriadku vyjadrili písomne k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, k odvolaniu žalobcov voči uzneseniu súdu prvej inštancie zo dňa 16.03.2018, č.k. 21C/30/2018-217, ktoré uznesenie bolo odporcovi ale aj subjektu VÁŠ SPRÁVCA, spol. s r.o. doručené, obom dňa 23.05.2018.

14. K uzneseniu súdu prvej inštancie, k odvolaniu ako aj k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa písomne podaním zo dňa 04.06.2018 vyjadril odporca, ktorý napadnuté uznesenie považuje za vecné správanie, odvolanie i návrh navrhovateľov na nariadenie neodkladného opatrenia za nedôvodné.

15. Odporca mal za to, že navrhovatelia nepreukázali zámer odporcu domáhať sa svojich práv prostredníctvom dobrovoľnej dražby alebo iným spôsobom, neosvedčili ich do takej miery, že je možné dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti, nestačia len tvrdenia navrhovateľov. Poukázal na čl. VII ods. 2 Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, ktorá bola uzatvorená medzi stranami, kde bolo dohodnuté, že o zamýšľanom predaji bytu je odporca povinný informovať navrhovateľov ústnou alebo písomnou formou. Tým je zabezpečená informovanosť

navrhovateľov o prípadnom zámere predaja bytu v rámci výkonu zabezpečovacieho prevodu práva. Navyše táto informačná povinnosť vyplýva odporcovi aj z ustanovenia § 553c ods. 3 Občianskeho zákonníka. Odporca poukázal i na tú skutočnosť, že i napriek tomu, že už dňa 09.01.2012 vyhlásil predčasnú splatnosť úveru poskytnutého navrhovateľom, od tohto dátumu až do súčasnosti k realizácii zabezpečovacieho prechodu vlastníckeho práva k bytu nepristúpil, pretože si svoje pohľadávky uplatnil v exekučnom konaní a odporca tak reálne využil jeden zo spôsobov zabezpečenia záväzku dohodnutého s navrhovateľmi. Tieto skutočnosti vyvracajú tvrdenia žalovaných (navrhovateľov - pozn. odvolacieho súdu) o neinformovanosti a hroziacom predaji bytu zo strany odporcu. Odporca zároveň poukázal na rozhodovacia činnosť Krajského súdu v Bratislave, napr. sp.zn. 7Co/404/2016 z 28.10.2016, ale aj napr. v rozhodnutí sp.zn. 8Cop/75/2014 zo 16.04.2014. Mal za to, že je účelové tvrdenie navrhovateľov, že uznesenie vychádza z nespoľahlivého zisteného skutkového stavu, keďže za jeho preukázanie v návrhu sú zodpovední výlučne navrhovatelia. Je absurdné aj ich tvrdenie, že súd si mohol sám v rámci svojej právomoci vymáhať od príslušného poskytovateľa zdravotnú dokumentáciu dcéry navrhovateľov, takýto postup je v rozpore s čl. 8 CSP, v zmysle ktorého sú strany povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, čo je pri právnej úprave neodkladných opatrení ešte osobitne zdôraznené v § 326 ods. 2 CSP.

16. Tvrdenie navrhovateľov, že ohrozenie výkonu vlastníckeho práva odporcu by na neho nemalo likvidačný dopad a na druhej strane ohrozenie života a zdravia dcéry navrhovateľov, nebol navrhovateľmi ničím osvedčený, ide o nepodloženú hypotézu, že v príčinnej súvislosti s prípadným predajom bytu dôjde k vzniku ujmy na zdraví dcéry navrhovateľov. Odporca uviedol, že dcéra navrhovateľov nie je stranou tohto sporu, navyše navrhovatelia nepredložili ako prílohy niektoré dôkazy, na ktoré sa odvolávajú (napr. lekárske správy dcéry navrhovateľov, výpis z listu vlastníctva, výpis bankového účtu, pozvánku na schôdzu vlastníkov a iné). Odporca mal za to, že nepriaznivý zdravotný stav akejkoľvek osoby nemôže ospravedlňovať neplatenie platieb za užívanie bytu a jeho správu voči správcovi a rovnako nemôže znemožňovať výkon zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, ktoré vlastníkom vyplýva priamo zo zákona. Sú to práve navrhovatelia, ktorí si zmluvnú povinnosť podľa čl. VI ods. 1 ZZP hradiť tieto platby dlhodobo neplnili, čím porušili jednak zmluvu o ZPP, ale sami sa vystavili riziku, že vlastníci pristúpia k výkonu ich zákonného záložného práva k bytu.

17. Pokiaľ navrhovatelia poukazujú na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/342/2015, toto sa týka dočasnej, a nie úplnej úpravy pomerov. Navrhovatelia žiadajú obmedziť disponovanie s bytom na časovo neobmedzenú dobu, čo však nie je možné pripustiť, pričom aj keby navrhovatelia petit návrhu formulovali ako dočasné neodkladné opatrenie, išlo by o neprimeraný zásah do vlastníckych práv odporcu.

18. Odporca poukazuje na to, že petit návrhu je neurčitý a nevykonateľný, pretože rozhodnutím súdu nie je možné uložiť všeobecný zákaz akokoľvek nakladať s bytom, teda zákaz zdržať sa bližšie nešpecifikovaných úkonov bytu, čo podporuje aj judikatúra Krajského súdu v Bratislave, preto petit je neurčitý a nezrozumiteľný, nakoľko z neho nevyplývajú konkrétne práva a povinnosti pre účastníkov konania. Nariadenie neodkladného opatrenia by bolo v rozpore s citovanou judikatúrou, ale navyše by sa vytvoril široký priestor pre šikanovanie odporcu vo forme exekúcie, pretože by nebolo presne stanovené, čo odporca v rámci svojho vlastníckeho práva môže a čo nemôže vykonať.

19. Navrhovatelia v odvolaní poukazujú na nové dôkazy, ktoré nemohli pripojiť k návrhu, ide o oznámenie správcu z 08.03.2018, že z dôvodu dlhodobého neplatenia služieb spojených s užívaním bytu dôjde k plánovanému odpojeniu bytu od dodávok tepla dňa 19.08.2018. Tento krok správcu, resp. vlastníkov nijako nesúvisí s odporcom, nejde o jeho zámer ani cieľ, takže je absurdné, ak takýmto konaním tretích osôb navrhovatelia odôvodnili nariadenie neodkladného opatrenia voči odporcovi. Navyše k plánovanému odpojeniu bytu napokon nedošlo, čo potvrdzuje mejlové stanovisko správcu z 01.06.2018 zaslané právnenému zástupcovi odporcu. Odporca preto navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil.

20. K návrhu navrhovateľov sa písomne vyjadrila i spoločnosť VÁŠ SPRÁVCA spol. s r.o., ktorá žiadala, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil. Spoločnosť VÁŠ SPRÁVCA spol. s r.o. mal za to, že v konaní neboli splnené procesné podmienky k tomu, aby sa voči tejto spoločnosti akékoľvek súdne konanie, jednak z toho dôvodu, že zo strany navrhovateľov predmetná

spoločnosť nie je označená ako strana sporu, a v prípade, že by tomu aj tak bolo, nemá táto spoločnosť dostatok pasívnej legitímácie vôbec k tomu, aby v konaní ako strana mohla vystupovať. Navyše návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nespĺňa ani náležitosti v zmysle § 132 CSP ani podľa ustanovenia § 326 CSP. Samotný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spoločnosť považuje za zmatečný a absolútne nedôvodný, pretože vlastníkom bytov a bytových priestorov bytového domu B. XX (a nie spoločnosti VÁŠ SPRÁVCA spol. s r. o.) nič nebráni tomu, aby sa v súlade so zákonom všetkými zákonnými prostriedkami domáhali úhrad nedoplatkov od vlastníka nehnuteľnosti. Akýkoľvek vzťah vlastníka nehnuteľnosti a jeho právnym predchodcom je pre ostatných vlastníkov bytov nebytových priestorov B. XX absolútne irelevantný. Navrhovatelia sa žiadnym spôsobom od konania poslednej dražby 19.02.2014 do februára 2018, kedy vôbec podali žalobu o určenie vlastníckeho práva k bytu, nedomáhali súdnou cestou akejkolvek ochrany svojich vlastníckych práv napriek tomu, že ako sami uvádzajú, tento podľa ich názoru protiprávny stav trvá už niekoľko rokov minimálne už od roku 2014, avšak nedoplatky za úhrady spojené s užívaním bytu boli predmetom žaloby už v roku 2012, navrhovatelia o tejto skutočnosti mali vedomosť, ako aj o konaní dražby, kde sa tejto i ako verejnou zúčastňovali.

21. Odporca prostredníctvom svojho právneho zástupcu spolu s vyjadrením odporcu k odvolaniu a navrhovateľov voči uzneseniu súdu prvej inštancie zo 16.03.2018 predložil odvolaciu súdu mejlovú komunikáciu s pani V. A., riaditeľkou technického oddelenia spoločnosti VÁŠ SPRÁVCA spol. s r.o. so sídlom Furdekova 4, Bratislava, z ktorej mejlovej komunikácie vyplýva, že V. A. ako riaditeľka technického oddelenia VÁŠ SPRÁVCA spol. s r.o. potvrdzuje zástupcovi odporcu, že spoločnosť VÁŠ SPRÁVCA spol. s r.o. zaslala oznámenie o odpojení bytu od ústredného kúrenia z dôvodu dlhodobého neplatenia zálohových platieb a dodaných služieb (odpojenie bytu č. 1 v bytovom dome). List bol zaslaný doporučenou poštou pani Q., ako aj spoločnosti HYPO FINANCE. Obaja oznámenie prevzali dňa 14.03.2018. Z obsahu listu vyplynulo, že k odpojeniu dôjde dňa 19.03.2018 a opäť bude spustené do prevádzky až po vyrovnaní dlhu voči ostatným vlastníkom bytového domu. Odpojenie, ktoré sa malo zrealizovať z dôvodu nefunkčných uzáverov na ÚK pre tento byt nezrealizovalo, t.j. pani Q. až do konca vykurovacej sezóny teplo mohla odoberať bez obmedzenia. Napriek tomu je plánovaná výmena nefunkčných bytových ventilov pre byt č.1, ako aj iné byty v predmetnom bytovom dome, pričom pokiaľ do začiatku ďalšej vykurovacej sezóny nepríde k vyrovnaní dlhu, k odpojeniu bytu od dodávky tepla bude pristúpené. Tiež z dôvodu opakovaného nesprístupnenia predmetného bytu znalcovi zo strany súčasných užívateľov nerealizoval výkon zákon zo záložného práva k predmetnému bytu formou dobrovoľnej dražby v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome.

22. Krajský súd v Bratislave, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), preskúmal napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov nie je dôvodné.

23. Podľa § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Podľa § 326 ods. 1 CSP v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP 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.

24. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

25. Odvolací súd preskúmal napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie v rozsahu námietok a tvrdení uvádzaných navrhovateľmi, ako je procesný postup súdu prvej inštancie, ktorý predchádzal jeho rozhodnutiu. Konštatuje, že súd prvej inštancie zistil riadne a v potrebnom rozsahu skutkový stav nevyhnutný pre posúdenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Súd prvej inštancie vychádzal z tvrdení navrhovateľov v 1. a 2. rade v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a z navrhovateľmi

predložených dôkazov. S hodnotením výsledkov vykonaného dokazovania v súlade s ustanovením § 191 ods. 1 CSP dospel k správnym skutkovým zisteniam, na základe správnych skutkových zistení vyvodil súd prvej inštancie správny právny záver s tým, že zákonné podmienky pre na nariadenie neodkladného opatrenia nie sú splnené.

26. V odvolaní navrhovateľa neargumentujú skutočnosťami, ktoré by mali za následok zmenu súdom prvej inštancie zisteného stavu a jeho právneho posúdenia, alebo ktoré by súdu neboli bývali známe. Z konania pred súdom prvej inštancie nevyplýva iný, než napadnutým uznesením vyslovený právny záver a v odvolaní uvedené argumenty nie sú spôsobilé privodiť iné právne hodnotenie stavu veci.

27. Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia súd prvej inštancie odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť nasledovné: navrhovateľia sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhali, aby súd zakázal odporcovi akokoľvek nakladať s bytom č. 1 nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu na ulici B. XX, k.ú. U. so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu s tým, že poukázali na úver zo dňa 15.11.2006, ktorý uzavreli s odporcom, následne poukázali na Zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, na základe ktorého odporca od navrhovateľov 15.11.2006 nadobudol vlastnícke právo k predmetnému bytu. Navrhovateľia sa v roku 2011 dostali do omeškania s uhradením úveru, následne ich platobná schopnosť bola obnovená - vynútená odporcom formou exekúcie zrážkami zo mzdy, následne bolo zriadené záložné právo na nehnuteľnosť v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sa pokúsili o výkon záložného práva na predmetnej nehnuteľnosti prostredníctvom dobrovoľnej dražby, naposledy dňa 19.02.2014. Pokiaľ sa týka vecí samej navrhovateľa spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia podali i návrh o vydanie bezdôvodného obohatenia, zaplatenie primeraného finančného zadostučinenia a určenie vlastníckeho práva k predmetnému bytu.

28. Súd prvej inštancie správne konštatoval, že navrhovateľia nepreukázali zámer odporcu domáhať sa svojich práv prostredníctvom dobrovoľnej dražby, keď poukázali na čl. VII ods. 1 Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, v zmysle ktorého článku, v prípade, že dlžník (navrhovateľia v 1. a 2. rade) nebudú riadne a včas plniť záväzky voči veriteľovi ..., veriteľ môže prevádzanú nehnuteľnosť predat' na verejnej dražbe, alebo iným vhodným spôsobom, vrátane jej priameho predaja.

29. Podľa čl. VII bod 2 bolo v Zmluve o zabezpečovacom prevode práva zároveň dohodnuté, že o zamýšľanom predaji v zmysle bodu 1 tohto článku zmluvy, je veriteľ povinný vopred dlžníka upozorniť, a to ústnou alebo písomnou formou, pričom veriteľ je odo dňa vykonania takéhoto upozornenia povinný poskytnúť dlžníkovi lehotu 7 dní na navrhnutie osoby, ktorej bude prevádzanú nehnuteľnosť predaná, ako aj kúpnej ceny za jej predaj, prípadne na predloženie návrhu na iný spôsob realizácie zabezpečovania prevodu vlastníckeho práva. Z vyjadrenia odporcu vyplynulo, že i napriek tomu, že vyhlásil predčasnú splatnosť úveru, ktorý bol poskytnutý navrhovateľom v 1. a 2. rade, a to už dňa 09.01.2012, od tohto dátumu nedošlo k realizácii zabezpečovacieho vlastníckeho práva bytu z dôvodu, že si svoje pohľadávky uplatnil v exekučnom konaní, teda využil jeden zo spôsobov zabezpečenia záväzku, ktorý bol dohodnutý s navrhovateľmi. Navrhovateľia nepreukázali, neosvedčili konkrétnymi listinnými dôkazmi konanie odporcu previesť predmetný byt, predat' na verejnej dražbe a navrhovateľia neunesli dôkazné bremeno riadneho osvedčenia, že reálne existuje potreba bezodkladne upraviť pomery strán sporu nariadením navrhovaného neodkladného opatrenia. Navrhovateľia svoje tvrdenie voči odporcovi ničím nepreukázali; poukázanie na ustanovenie čl. VII ods. 1 Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva nie je dôvodom, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ide len o možnú úvahu o nakladaní s nehnuteľnosťou, ktorá bola navyše v čase o uzatváraní Zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva stranami sporu riadne dohodnutá a na znak súhlasu riadne podpísaná.

30. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľa uviedli, že sa dostali do omeškania s platením úveru, keďže neboli objektívne schopní platiť náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti, v dôsledku toho bolo zriadené záložné právo na nehnuteľnosť v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sa niekoľkokrát pokúsili o výkon záložného práva na predmetnej nehnuteľnosti prostredníctvom dobrovoľnej dražby, naposledy dňa 19.02.2014, pričom podľa navrhovateľov existuje reálna hrozba opätovného výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dražbe prezentovaný právny zástupcom spoločnosti VÁŠ SPRÁVCA spol. s r.o. dňa 07.02.2018. Dôvodom na konanie dražieb bola skutočnosť, že odporca si ako evidovaný vlastníč bytu neplní svoje povinnosti voči správcovi bytového

domu a neodvádza do fondov prevádzky, údržby a opráv predpísané platby, tým hrozí navrhovateľom reálna hrozba straty obydlija práve v dôsledku úmyselného neplnenia povinnosti odporcom, a to i napriek tomu, že navrhovateľom sú ďalej vykonávané zrážky zo mzdy v prospech odporcu v takej výške, že navrhovatelia nemôžu sami do predmetných fondov bývania prispievať.

31. Správne súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého uznesenia konštatoval, že z predloženého návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia navrhovateľa nepreukázali, že im hrozí bezprostredný opätovný výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby, keď túto reálnu hrozbu navrhovateľa osvedčili priložením pozvánky na domovú schôdzu na B. XX, konanú dňa 07.02.2018. Z tohto dôkazu nemal súd prvej inštancie preukázaný zámer vlastníkov bytov a nebytových priestorov na B. č. XX vykonať opätovnú dražbu na predmetný byt, čím by malo byť podľa názoru navrhovateľov ohrozené ich právo domôcť sa súdneho rozhodnutia vlastníckeho práva k bytu. Odvolací súd uvádza, že v zmysle predchádzajúcej právnej úpravy (§74 ods. 1, § 102 ods. OSP) sa predbežným opatrením upravovali výslovne pomery účastníkov. Na tieto ustanovenia nadväzoval § 76 ods. 2 OSP, ktorý umožňoval nariadenie povinnosti aj inej osobe, ak to bolo od nej možné spravodlivo žiadať. Podľa súčasnej právnej úpravy, Civilný sporový poriadok platný od 01.07.2016, umožňuje, že neodkladné opatrenia nemusia byť priamo viazané na konanie vo veci samej a umožňujú trvanie účinkov neodkladného opatrenia aj po skončení konania, prípadne i nariadenie neodkladného opatrenia bez následnej žaloby alebo nariadenie neodkladného opatrenia po právoplatnom skočení konania. Pokiaľ ustanovenie § 325 ods. 2 CSP predpokladá uloženie povinnosti alebo obmedzenie strane (§ 325 ods. 2 CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby...), ide vždy o stranu konania o návrhu nariadenie na neodkladného opatrenia, ktorou v prevažnej väčšine prípadov je žalovaný vo veci samej, resp. osoba, proti ktorej má v budúcnosti žaloba smerovať. Po začatí konania, ako to je v danom prípade, je možné nariadiť neodkladné opatrenie i voči tretej osobe, t.j. i vtedy, ak je okruh strán už uzavretý, t.j. keď je podaná žaloba vo veci samej (označený žalobca, žalovaný), je však potrebné, aby pri návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bol dôsledne identifikovaný chránený nárok, ako aj obsah hmotnoprávneho vzťahu. Žalobcovia v 1. a 2. rade (v konaní o návrhu na neodkladné opatrenie - navrhovateľa v 1. a 2. rade) napriek tomu, že v petite návrhu na neodkladné opatrenie navrhli, aby žalovanému, ktorého označili v žalobe vo veci samej, žiadali, ale aby zároveň súd prvej inštancie uložil neodkladné opatrenie i spoločnosti VÁŠ SPRÁVCA, spol. s r.o. so sídlom Furdekova 4, Q., IČO 35 846 925, a tiež vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici B. XX, Bratislava, zakázal akokoľvek nakladať s bytom č. X nachádzajúci sa na 2. podlaží bytového domu B. ul, vchod č. XX, k.ú. U., vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach opísaného bytového domu. Tieto iné osoby, ktorým navrhovateľa navrhli uložiť vyššie uvedenú povinnosť, bližšie neoznačili ako strany sporu, dokonca pokiaľ sa týka vlastníkov bytov a nebytových priestorov, tieto neboli špecifikovaní v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Navrhovateľa (a zároveň žalobcovia v 1. a 2. rade vo veci samej) zoznam vlastníkov bytového domu priložili len ako prílohu k žalobe vo veci samej, ktorej súčasťou bol i návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Obaja žalobcovia vo veci samej, ako aj navrhovateľa v súvislosti s návrhom na neodkladné opatrenie boli zastúpení spoločnosťou Prosmán a Pavlovič, advokátska kancelária s.r.o. so sídlom Hlavná 31 v Trnave, napriek tomu z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenie nevyplýva, že by zo strany: spoločnosť VÁŠ SPRÁVCA, spol. s r.o., resp. strana: vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. XXXX B. č. XX, Q. boli v návrhu označení.

Neboli splnené podmienky, že by bola potreba bezodkladne upraviť podmienky, resp. že je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu B. č. XX, (a nie spoločnosť VÁŠ SPRÁVCA, spol. s r.o.) sa môžu všetkými zákonnými prostriedkami domáhať úhrad nedoplatkov práve od vlastníka nehnuteľnosti. Navrhovateľa v konaní o návrhu na neodkladné opatrenie dostatočne neosvedčili potrebu neodkladne upraviť pomery medzi sporovými stranami, resp. medzi navrhovateľmi v 1. a 2. rade a inými tretími osobami.

32. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku potvrdil.

33. Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha - dovolací návrh (§ 428 CSP).