

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 13Co/219/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6718202813  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 07. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ama Odalošová  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2018:6718202813.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Amy Odalošovej a členov senátu JUDr. Petra Kvietka a JUDr. Janky T., v právnej veci žalobcov 1/ D. M., nar. XX. XX.XXXX, bytom gen. J. XXXX/XX, XXX XX W. a 2/ D. M., nar. XX. XX.XXXX, bytom gen. J. XXXX/XX, XXX XX Zvolen, obaja zastúpení JUDr. Michalom Vlkolinským, advokátom, so sídlom Námestie SNP 17/29, 960 01 Zvolen proti žalovanému Spoločenstvo vlastníkov bytov, O.: XXXXXXXX, so sídlom Gen. Svobodu 1979, 960 01 Zvolen, o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Zvolen 17C/9/2018-11 zo dňa 17. 05. 2018 takto

### rozhodol:

Uznesenie Okresného súdu Zvolen 17C/9/2018-11 zo dňa 17. 05. 2018 **z r u š u j e** a vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie rozhodol tak, že nariadil neodkladné opatrenie a uložil žalovanému zdržať sa dražby nehnuteľností - bytu č. 10 na 4. p. vo vchode č. 31 bytového domu zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor, pre okres W., obec W., katastrálne územie Môťová, pod A „majetková podstata“ KN-C parcela č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria a obytná budova - Gen. Svobodu súpisné číslo XXXX na par. č. XXXX; pod B. „vlastníci a iné oprávnené osoby“ pod B.-10 byt č. 10 na 4. posch. vo vchode č. 31 na SEKIER, s. r. o. v podiele 1/1 vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v XXXX/XXXXXX; pod C. „farchy“ záložné právo zo zákona v prospech spoločenstva a vlastníkov bytov Gen. Svobodu 1979

2. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalobcovia sa domáhali nariadenia neodkladného opatrenia, tvrdili, že sú nájomníkmi uvedeného bytu. V zmysle § 16 ods. 1 ZoVB, byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Podľa rozhodnutia Krajského súdu Banská Bystrica č. k. XXS/XX/XXXX zo dňa 24.09.2010, každý vlastník bytového domu, ktorý sa rozhodne byty v ňom odpredať, je zákonom obmedzený pri nakladaní s nimi tak, že tie byty, ktoré sú prenajaté na dobu neurčitú, nemôže predať iným osobám ako ich nájomcom. Dňa 20.04.2018 bolo žalobcom 1 a 2 doručené Upovedomenie o čase a mieste oceňovania nehnuteľností a Výzva na sprístupnenie nehnuteľností za účelom ocenenia a vyhotovenia znaleckého posudku súdnym znalcom. Podľa § 17 ods. 5 ZoVB, byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu. Účelom tejto osobitnej výnimky je zachovanie bytov vo vlastníctve osoby, ktorá má povinnosť podľa § 16 ods. 1 ZoVB, a to počas celého obdobia existencie predpokladov na prednostný/privilegovaný prevod vlastníctva bytu. Obmedzenie vlastníckeho práva (právo scudziť byt komukoľvek okrem nájomcu za trhovú cenu) je opodstatnenou ochranou nájomcov v sprivatizovaných bytoch, pretože spoločenská výnimočnosť situácie si vyžiadala zo strany zákonodarcu výnimočné zákonné obmedzenie v podobe kontraktnej povinnosti. Byt, ktorý ešte nebol prevedený do vlastníctva jeho doterajšiemu nájomcovi

nemožno vydražiť podľa ustanovení zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučného poriadku). Neodkladné opatrenie je inštitútom, ktorého funkciou je zabrániť bezodkladnou úpravou nepriaznivým následkom, ktoré by mohli pred začatím konania, v už začatom konaní alebo po skončení konania vo veci samej nastať. Je nepochybné, že konanie žalovaného smeruje k tomu, aby boli byty žalobcov ako nájomníkov vydražené a vlastnícke právo nadobudla iná osoba než sú žalobcovia ako nájomníci s uzavretými nájomným pomerom na dobu neurčitú a v zmysle ustálenej rozhodovacej praxe všeobecných súdov sa jedná o absolútne neplatný právny úkon, tým skôr, keď na súde prebieha konanie, v ktorom sa žalobcovia 1 a 2 domáhajú nahradenia vyhlásenia vôle na prevod vlastníctva bytu, ktorého sú nájomníkmi.

3. Okresný súd sa oboznámil s predloženými dokladmi žalobcami a posúdil vec podľa § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, 2 písm. d), § 326 ods. 1, § 328 ods. 1, 2, 3, § 329 ods. 2, 3, § 331 ods. 1 CSP, § 680 ods. 2, 3 zákona č. 40/1960 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), § 16 ods. 1, § 17 ods. 3, 5 ZoVB a vec posúdil tak, že mal osvedčenú skutočnosť, že žalobcom bolo adresované na vedomie Upovedomenie o čase a mieste oceňovania nehnuteľností. Z výpisu z Listu vlastníctva zistil, že vlastníkom bytu je SEKIER s. r. o. a na byte viazne exekučné záložné právo súdneho exekútora JUDr. Jozefa Ďuricu. Z exekučného konania sp. zn. 4Er/1241/2017 vedeného na súde súd zistil, že exekučným titulom je uznesenie č. k. 11C/428/2015-57 zo dňa 08.07.2016, ktorým súd schválil súdny zmier medzi žalobcom - Spoločenstvo vlastníkov bytov Svobodu 1979 a žalovaným SEKIER s. r. o., ktorým sa žalovaný zaviazal zaplatiť žalobcovi sumu 1.915,44 € s prisl. v mesačných splátkach po 100 € a nahradiť mu trovy konania. Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ZoVB), byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Podľa § 17 ods. 5 ZoVB, byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu. 23). V poznámke pod čiarou je uvedený zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov. Z uvedeného mal okresný súd za osvedčené právo žalobcov a taktiež aj potrebu neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami, nakoľko na predmetný byt už bolo vydané upovedomenie o mieste a čase oceňovania nehnuteľnosti, pričom exekučné konanie je vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 4Er/1241/2017 a u súdneho exekútora JUDr. Jozefa Ďuricu pod sp. zn. EX 1241/2017. Z uvedených dôvodov neodkladné opatrenie nariadil.

4. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie v súlade s § 355 ods. 2 v spojení s § 357 písm. d/ CSP, v lehote v súlade s § 362 CSP podal odvolanie žalovaný. Navrhol napadnuté rozhodnutie zrušiť ako nedôvodné a neodkladné opatrenie odmietnuť, rozhodnutie je zmatečné, nesprávne. Na základe návrhu nemohol súd objektívne posúdiť, či je potrebné bezodkladne upraviť pomery, keďže sa neoboznámil so základnými listinnými dôkazmi, ktoré neboli k žalobe priložené. Žalobcovia neosvedčili nárok, nepriložili k návrhu doklady v súlade s § 326 ods. 2 CSP, nájomnú zmluvu uzatvorenú s nimi na dobu neurčitú, doklady o tom, že majú záujem o kúpu predmetného bytu (žiadosť o odkúpenie bytu zaslanú vlastníkovi bytu). Žalobcovia neuvádzajú, že by mali záujem byt odkúpiť, takéto niečo ničím nepodložili. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sú konštatované len všeobecné veci, nebolo preukázané, že predmetný byt č. 10 je predmetom prevodu do vlastníctva podľa § 17 ods. 5 ZoVB, ktorý by nebolo možné vydražiť podľa osobitného predpisu. Žalovaný nie je pasívne legitimovaný, keďže predmetnú exekúciu vykonáva súdny exekútor JUDr. Ďurica Jozef, ktorý rozhoduje aj o spôsobe vykonania exekúcie, a preto povinnosť mala byť uložená súdnemu exekútorovi, ktorý mal byť účastníkom konania na strane žalovaného.

5. Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu predložili súdu zmluvu o nájme bytu a žiadosť o prevod vlastníctva bytu adresovanú vlastníkovi bytu. Uviedli, že na Okresnom súde Zvolen sa vedie konanie pod sp. zn. 18C 10/2018 na nahradenie vyhlásenia vôle, na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Navrhli rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdiť.

6. Ďalšie vyjadrenia účastníkov neboli podané.

7. Krajský súd ako súd odvolací ( § 34 CSP ), preskúmal vec v rozsahu podľa § 379, 380 CSP, bez nariadenia pojednávania v súlade s § 385 CSP (a contrario), rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 pís. b) CSP zrušil, pretože neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie (§ 387 CSP) ani

na jeho zmenu (§ 388 CSP) a v zmysle § 391 ods. 1 CSP vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

8. Podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

9. Odvolací súd udáva, že nesprávnym procesným postupom sa rozumie taký nežiaduci postup súdu v prejednávanej veci, ktorým súd účastníkovi konania znemožní realizáciu tých práv, ktoré mu priznáva procesný poriadok za účelom ochrany jeho práv a právom chránených záujmov. Táto vada je významná najmä vtedy, ak súd postupoval v rozpore so zákonom, prípadne s inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a tým odňal účastníkovi jeho procesné práva. Právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho procesu, čo jednoznačne vyplýva z ustálenej judikatúry ESLP. Judikatúra tohto súdu nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia, avšak v odôvodnení rozhodnutia musí obsahovať uvedenie všetkých podstatných skutočností, ktoré sú rozhodujúce pre aplikáciu príslušnej normy, musí byť z neho zrejmá tiež úvaha ako na daný zistený skutkový stav súd aplikoval príslušnú právnu normu, ako ju vyložil. Napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie je pre nedostatok odôvodnenia rozhodnutia nepreskúmateľné.

10. Odvolateľ v odvolaní namietal, že rozhodnutie je zmätočné, nesprávne. Žalobcovia neosvedčili nárok (že na predmetný byt uzatvorili nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, že požiadali o odkúpenie bytu), neosvedčili že by sa mala konať dražba na byt, ktorý je predmetom prevodu do vlastníctva podľa § 17 ods. 5 ZoVB, ktorý by nebolo možné vydražiť. Zároveň poukázal na nedostatok pasívnej legitímácie na strane žalovaného, z dôvodu, že žalovaný nevykonáva dražbu.

11. Odvolací súd zdôrazňuje, že pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd, či je :

- osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami,
- či tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov, alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti)

- uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti),

- navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav,

- právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality).

Neodkladné opatrenie je možné nariadiť z dvoch dôvodov - jedným je bezodkladná úprava právnych pomerov a druhým je potreba zamedziť zmareniu exekúcie. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pri ich nariaďovaní 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. Tieto skutočnosti pritom musia byť takého charakteru, že ak by k úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku alebo k stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprímeraným úsilím a nákladmi, resp. s veľkými ťažkosťami. 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. Aj v konaní o nariadení neodkladného opatrenia však súd skúma splnenie podmienky vecnej legitímácie, ktorou vo všeobecnosti v civilnom konaní rozumieme oprávnenie alebo povinnosť strany vyplývajúce z hmotného práva. Vecnú legitímáciu má ten, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitímácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitímácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje. Súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovie len vtedy, ak návrh podáva osoba, ktorá je nositeľom subjektívneho práva, a keď návrh smeruje proti osobe, ktorá je nositeľom

subjektívnej povinnosti. Je taktiež nutné, aby strana sporu domáhajúca sa nariadenia neodkladného opatrenia osvedčila dôvody na jeho nariadenie, t. j. potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu ohrozenia exekúcie, ako aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

12. Z rozhodnutia súdu prvej inštancie pre nedostatok dôvodov nie je zrejmé, na základe čoho súd mal za to, že je osvedčená existencia potreby nariadenia neodkladného opatrenia, keď z odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, ako a či žalobcovia osvedčili, že predmetný byt je predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi a nájom bytu nie je dohodnutý na určitý čas (§ 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z.), či existuje medzi účastníkmi právny vzťah svedčiaci nároku žalobcov, či ide o byt, v súlade s § 17 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z., ktorý nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu. Tiež z odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, na základe čoho okresný súd posúdil vecnú legitímáciu žalovaného (či žalovaný je nositeľom subjektívnej povinnosti uloženej mu rozhodnutím). Súd prvej inštancie uviedol, že predmetná dražba sa vykonáva na základe exekučného konania sp. zn. 4 Er 1241/2012 súdnym exekútorom JUDr. Jozefom Ďuricom, ktorý je poverený vykonaním exekúcie. Z odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, či navrhovaným neodkladným opatrením vo vzťahu k žalovanému bude dosiahnutý účel sledovaný neodkladným opatrením a to, že nedôjde k dražbe predmetnej nehnuteľnosti a k prevodu vlastníctva, keďže žalovaný dražbu nevykonáva, ale vedie sa na základe exekučného konania, kedy v súlade s § 64 EP, spôsob vykonania exekúcie určí exekútor, ak tento zákon neustanovuje inak (§ 167 a 172).

13. Z odôvodnenia rozhodnutia vôbec nie je možné zistiť (zrejme aj vzhľadom k nejasnosti návrhu), či súd nariadil neodkladné opatrenie po začatí konania vo veci samej alebo pred začatím konania, pričom uvedené je rozhodujúce aj z hľadiska trvania neodkladného opatrenia a možnosti jeho zrušenia. Ak súd má za to, že ide o neodkladné opatrenie nariadené pred začatím konania a je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov je potrebné v odôvodnení rozhodnutia uviesť stručné dôvody takéhoto posúdenia, ak ide o neodkladné opatrenie nariadené po začatí konania, musí to byť tiež zrejmé. V prípade, že sú prvej inštancie mal za to, že sa jedná o neodkladné opatrenie pred začatím konania, musí postupovať v súlade s § 336 ods. 1, 2 CSP. Ak by vo výroku uznesenia neuložil navrhovateľovi neodkladného opatrenia povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej za podmienok uvedených v § 336 ods. 1, 2 CSP musí postupovať v súlade s § 337 ods. 1, 2 CSP, poučiť strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených a v súlade s § 337 ods. 2 vo výroku uznesenia uviesť strany a predmet konania vo veci samej.

14. Vzhľadom na vyššie uvedené, z dôvodu, že predmetné rozhodnutie trpí vadami nepreskúmateľnosti, tak ako to namietal žalovaný v odvolaní odvolaciemu súdu neostala iná možnosť, ako rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušiť a vrátiť mu vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

15. V ďalšom konaní sa súd prvej inštancie vysporiada s tým, či návrh na nariadenie neodkladného opatrenia obsahuje všetky náležitosti návrhu, vysporiada sa v odôvodnení s osvedčením rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami (aktívna, pasívna legitímácia), či uložením požadovanej povinnosti žalovanému možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha (neprevedenie predmetného bytu do vlastníctva inej osoby, vzhľadom aj na ustanovenie § 64 § 134 zák. č. 233/1995 Z. z.). Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia uvedie, či predmetné neodkladné opatrenie nariadil pred začatím konania, alebo v rámci už prebiehajúceho konania, v prípade, že sa jedná o neodkladné opatrenie nariadené pred začatím konania, bude postupovať v súlade s § 336 ods. 1, 2 CSP, resp. § 337 ods. 1, 2 CSP, kedy zákon vyžaduje vo výroku rozhodnutia uviesť strany a predmet konania vo veci samej.

16. O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu 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, t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpisu uvedie, tiež 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).