

Súd: Okresný súd Bratislava I  
Spisová značka: 19C/63/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1118219796  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 01. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martin Jenis  
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2019:1118219796.1

## Rozhodnutie

Okresný súd Bratislava I v Bratislave v sporovej veci žalobcu: E. D., narodený XX.XX.XXXX, bytom J. XX, XXX XX Y., právne zastúpený: JUDr. Katarína Micháľková, MBA, advokátka so sídlom Košická 48, 821 08 Bratislava, proti žalovaným: 1/ G. U., narodený X.X.XXXX, bytom J. nábrežie 3, XXXXX Y., X/ A. U., narodená XX.X.XXXX, bytom J. nábrežie 3, XXXXX Y., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručený dňa 10.12.2018 zamietá.

### odôvodnenie:

1. Dňa 10.12.2018 bol súdu doručený návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, na uloženie povinnosti žalovanému v 1. rade a žalovanej v 2. rade v znení: žalovaný v 1.rade a žalovaná v 2.rade sú povinní zdržať sa akéhokoľvek užívania nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu - bytu č. X na X.p. bytového domu Y. XX so súpisným číslom 3720 postaveného na parc. č. XXXX/X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie Staré Mesto, okres Bratislava I, obec BA-m.č. Staré Mesto. Žalovaný v 1.rade a žalovaná v X.rade sú ďalej povinní z nehnuteľností žalobcu - bytu č. 5 na 2.p. bytového domu Y. XX so súpisným číslom XXXX postaveného na parc. č. XXXX/ X druh pozemku zastavané plochy a nádvoria zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie Staré Mesto, okres Bratislava I, obec BA-m.č. Staré Mesto (ďalej len "nehnuteľnosť") vypratať, príp. odstrániť všetky hnuťelné a iné veci, ktorých sú vlastníkom, a zároveň ktoré sú vo vlastníctve tretích osôb, a tieto tam hnuťelné veci vniesli so súhlasom žalovaných.. Žalobu vo veci samej žalobca spolu návrhom na nariadenie neodkladné opatrenie žalobca nepodal.

2. Žalobca návrh odôvodnil tým, že je vlastníkom nehnuteľnosti, k čomu predložil aj príslušný výpis z listu vlastníctva. Predmetnú byt nadobudol v dobrovoľnej dražbe za sumu 118.000 €. Žalobca si plní všetky svoje povinnosti, ktoré mu z vlastníctva nehnuteľnosti vyplývajú, platí zálohové platby za užívanie bytu po výške 116,08 € mesačne správcovskej spoločnosti CENTRUM BYT. Žalovaní do podania návrhu užívajú nehnuteľnosť bez právneho titulu. Doposiaľ nedošlo k odovzdaniu, nehnuteľnosti v zmysle ustanovenia § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Žalovaní podali na žalobcu trestné oznámenie. Toto konanie vedie Obvodné oddelenie Policajného zboru Bratislava Staré Mesto - západ, O. 1, XXX XX Y., č. A.-P-XX/BAI-OPPX-XXXX. Na odovzdanie bol stanovený dražobnou spoločnosťou termín, ktorého sa žalovaní opäť nezúčastnili. Na termín odovzdania nehnuteľnosti mali zabezpečiť účasť pána D. L., ktorý čakal pred bytovým domom v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza a žalobcovi, ako aj zástupkyňi dražobnej spoločnosti začal nadávať, osočovať ich, vyhrážať sa im a oznámil, že zavolá políciu a zakázal žalobcovi vstupovať do bytového domu. E. L. má podľa tvrdenia žalobcu veľmi zlú povest', vystupuje zastrašujúco.

3. Žalobca sa pokúšal niekoľko krát uvedenú situáciu riešiť zmierlivou cestou a keďže žalovaní so žalobcom odmietajú komunikovať, dňa 12.11.2018 navštívil nehnuteľnosť v ktorej sa v tom čase nachádzala žalovaná v 2.rade za prítomnosti notára JUDr. A. D., notára so sídlom Z. 3, Y., kde za

jeho prítomnosti ukázal žalovanej v 2. rade aktuálny list vlastníctva k nehnuteľnosti, aby notár osvedčil jeho pravosť. Žalobca ponúkol žalovanej v 2.rade finančnú pomoc pri sťahovaní ako aj ubytovanie na preklenovacie obdobie. Žalovaná v 2.rade odmietala akékoľvek návrhy žalobcu a zavolała svojho zaťa pána N. U., ktorý prišiel spolu s pánom D. L. a začali nadávať žalobcovi, jeho priateľke, dokonca aj privolaným príslušníkom Polície SR ktorých privolał žalobca z obavy pred pánom N. U.. Po uvedenom incidente žalobca sám po dohode s príslušníkmi odišiel na oddelenie PZ SR spísať zápisnicu o trestnom oznámení. Žalovaní boli o nariadení dobrovoľnej dražby riadne a zákonne upovedomení a termíne konania dražby vedeli, čo notárka pred začatím dražby konštatovala. Žalovaný v 1.rade komunikoval so zástupkyňou dražobnej spoločnosti, ktorá mu podľa jej vyjadrenia všetko vysvetlila. Po vykonaní dražby mu zástupkyňa dražobnej spoločnosti riadne oznámila termín odovzdania nehnuteľnosti v zmysle § 29 ods.2 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorého sa však žalovaný v 1.rade a ani žalovaná v 2rade nezúčastnili. Na odovzdanie bol stanovený dražobnou spoločnosťou ďalší termín, ktorého sa žalovaní opäť nezúčastnili.

4. Žalobca tvrdí, že konaním žalovaným, mu neustále vzniká škoda tým, že nehnuteľnosť nemôže užívať, ani prenajímať a musí platiť správcovi poplatky spojené s užívaním bytu. Žalobca má obavu, že žalovaní nebudú mať finančné prostriedky na uspokojenie nárokov žalobcu, ktoré si v budúcnosti mieni uplatniť. Žalovaný svojim konaním zasahujú do práv žalobcu, vyhrážajú sa mu a spôsobujú mu takto škodu. Žalovaní v zákonnej lehote nepodali žalobu na neplatnosť dražby, namiesto toho prostredníctvom tretích osôb zastrašujú žalobcu a neoprávnene užívajú jeho vlastníctvo - nehnuteľnosť, čím mu vzniká škoda. Má za to, že žalobcovia mali dostatok času, aby si zariadili svoje záležitosti a nehnuteľnosť odovzdali žalobcovi - vlastníkovi. Žalobca má za to, že žalovaní zrejme nikdy nenahradia škodu vznikajúcu žalobcovi a zároveň sa domáha touto cestou ochrany svojho vlastníckeho práva, keď z dôvodu protiprávneho konania žalovaných nemôže svoju nehnuteľnosť užívať. Žalobca tvrdí, že žalovaní užívajú nehnuteľnosť neoprávnene a nariadením neodkladného opatrenia vo vyššie uvedenom znení dôjde ku konečnej úprave pomerov medzi stranami sporu.

5. Zo žalobcom predložených listín súd zistil, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti, čo preukazuje čiastočný výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. XXXX pre okres Y. I, obec BA - m.č. H. mesto, katastrálne územie H. D., ktorú nadobudol dobrovoľnou dražbou, čo vyplýva z predloženej notárskej zápisnice zo dňa XX.X.XXXX, N XXXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, P. XXXXX/XXXX.

6. Zo zápisnice o odovzdaní dražby spísanej dňa 15.2.2018, zn. 361/2017, súd zistil, že k odovzdaniu predmetu dražby - nehnuteľnosti nedošlo, predchádzajúci vlastníci na odovzdanie predmetu dražby nedostavili. Že k odovzdaniu nehnuteľnosti nedošlo podporne ďalej preukazuje záznam o podaní vysvetlenia zo dňa 8.3.2018, A.-P-XX/BAI-OPP/XXXX a zápisnica o trestnom oznámení zo dňa 12.11.2018, B.: A.-XXXX/SMZ-BX-XXXX (uvedené listiny súd nehodnotil z hľadiska prípadného spáchania priestupku alebo trestného činu konkrétnou osobou).

7. Z ostatných listín súd zistil, že žalovaným bol na adrese nehnuteľnosti zrušený trvalý pobyt dňom 5.2.2018, ako vyplýva z oznámenia o zrušení pobytu zo dňa 5.2.2018 a však mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu je 116,18 eur.

8. Podľa § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

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

11. 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 zrejme, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

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

13. Podľa § 327 CSP, Ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužívajú.

14. 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.

15. Podľa § 29 ods. 2 zákona č.527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len ako ZoDD), ak ide o predmet dražby podľa § 20 ods. 13, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. V zápisnici uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby.

16. Podľa § 20 ods. 13 ZoDD, ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnuťelných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193,92 eura, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety.

17. Neodkladné opatrenie je svojím charakterom výnimočným a mimoriadnym prostriedkom súdnej ochrany smerujúcim k dočasnej úprave pomerov a ovplyvneniu správania strán konania, predovšetkým však k ochrane pred takým konaním žalovaného, ktoré bezprostredne hrozí alebo trvá a má za následok hrozbu alebo vznik ujmy (materiálnej ako aj nemateriálnej) na strane žalobcu. Neodkladné opatrenie sa považuje za výnimočný prostriedok najmä preto, lebo pri jeho nariadení súd zásadne nevykonáva dokazovanie, je porušená zásada rovnosti strán konania, strany konania nemusia byť pred jeho nariadením vypočutí a napokon uznesenie o nariadení predbežného opatrenia je vykonateľné bez ohľadu na jeho právoplatnosť.

18. Cieľom neodkladného opatrenia je provizórna (dočasná) úprava pomerov strán konania s cieľom umožniť nerušené judikovanie vo veci samej, alebo môže slúžiť aj ako záruka efektívnosti budúceho núteného výkonu súdneho rozhodnutia. Takéto rozhodnutie je dočasné, obmedzuje sa na dosiahnutie len predbežných účinkov, neprejudikuje výsledok konania pred súdom a jeho zásahy a dôsledky, pokiaľ ide o právne postavenie povinnej osoby, sa musia minimalizovať so zreteľom na jeho zabezpečovací charakter.

19. Súd pri posudzovaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vychádza najmä zo skutočností uvádzaných žalobcom v návrhu. To však neznamená, že neodkladné opatrenie súd nariadi len na základe tvrdení žalobcu. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí mať právny záujem na neodkladnom opatrení, teda musí osvedčiť potrebnosť dočasnej úpravy pomerov strán, teda osvedčiť predpoklady dôvodnosti neodkladného opatrenia.

20. Jedným z predpokladov prípustnosti a dôvodnosti neodkladného opatrenia je tvrdenie a osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi stranami, do obsahu ktorého patrí aj nárok alebo právo, ktoré nie je dostatočne zabezpečené inštitútmi hmotného práva pred ich ohrozením alebo porušením, pričom je možné tento nárok alebo právo zabezpečiť nariadením neodkladného opatrenia. Okrem osvedčenia právneho vzťahu sa vyžaduje rovnako osvedčenie nároku alebo práva, ktorá je ohrozovaná resp. porušovaná.

21. Súd po oboznámení sa s tvrdeniami a predloženými listinami dospel k záveru, že v danom prípade nie je možné návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovieť.

22. Žalobca v podstate tvrdí, že je na v dobrovoľnej dražbe nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorú aj naďalej bez právneho titulu obývajú/užívajú žalobcovia, čím sa na žalobcov úkor obohacujú a

spôsobujú mu škodu. Preto žiada súd o nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré obsahovo spočíva vo vypratání nehnuteľnosti. Návrh vo veci samej nepodal, ani z obsahu žaloby nevyplýva, že sa mieni domáhať iného nároku než formulovaného v petite návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Aj keď ustanovenie § 336 ods. 1 CSP umožňuje trvalú úpravu pomerov neodkladným opatrením táto nie je možná tým spôsobom, že sa neodkladným opatrením uloží žalovaným povinnosť vypratať a odovzdať žalobcovi nehnuteľnosť. Žalobca by tak priamo na základe navrhovaného neodkladného opatrenia (teda bez riadneho prejednanía veci po stránke skutkovej aj právnej) docielil - hoci len s dočasným účinkom - stav, ktorý sleduje dosiahnuť rozhodnutím vo veci samej. Rozhodnúť o povinnosti vypratať nehnuteľnosť je možné len v konaní vo veci samej v rámci ktorej má súd za povinnosť vyporiadať sa súčasne aj s prípadnou ochranou práva na bývanie žalovaných a to v rámci vyhodnotenia nároku na bytovú náhradu. Konanie o vypratanie bytu je takto spojené s konaním o bytovej náhrade. Uvedenú otázku však môže súd posúdiť iba na základe vykonaného dokazovania, v rámci ktorého vyhodnotí individuálne okolnosti právne významné pre rozhodnutie v tejto otázke. Aj za predpokladu, pokiaľ by dospel k záveru, že žalovaným nevznikol nárok na žiadnu bytovú náhradu, je povinnosťou súdu túto skutočnosť uviesť do výroku rozsudku, keďže táto je rozhodujúca aj v prípade núteného výkonu vypratania (pozri uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 22.10.2018, 9Co/162/2018).

23. Nad rámec uvedeného je súd toho názoru, že pokiaľ žalobca tvrdí, že mu vzniká škoda v súvislosti s nutnosťou platiť zálohové platby. Tento argument však nemôže ako dôvod sám o sebe obstať. Povinnosť platiť zálohové platby spojené s užívaním bytu zaťažujú jeho vlastníka bez ohľadu na to, akým spôsobom ho užíva (resp. či vôbec) alebo ako s ním hospodári. Nepredstavujú žiadnu mimoriadnu okolnosť, ktorá by odôvodňovala potrebu úpravy pomerov medzi stranami tak závažným inštitútom, akým je neodkladné opatrenie, zvlášť v prípade, keď žalobca žiada vypratanie nehnuteľnosti a z rovnakého dôvodu ani nemôžu bez ďalšieho predstavovať škodu.

24. Záverom súd uvádza, že s poukazom na osobitosť procesného postupu pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (najmä doručovanie rozhodnutí v prípade, že by súd rozhodoval o aj o nároku žalovaných) v spojení so zamietajúcim výrokom, súd nerozhodoval o nároku na náhradu trov konania a to aj vzhľadom na to, že súčasný stav vecne reflektuje rozhodnutie súdu, procesný stav, ako aj ustanovenie § 252 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie. Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, ktorý napadnuté uznesenie vydal. Odvolanie môže podať ten, v koho neprospech bolo uznesenie vydané. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v čom sa postup alebo rozhodnutie súdu považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

V Bratislave, dňa 2.1.2019

Mgr. Martin Jenis  
sudca