

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 15Co/301/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1216204043
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 01. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Hajdínová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2019:1216204043.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Hajdínovej a členov senátu JUDr. Evy Mészárosovej a JUDr. Silvie Walterovej v právnej žalobcu: Spoločenstvo vlastníkov bytov Svojeť - 84 b.j., Bratislava, Karadžičova č. 6, IČO: 30 851 599, zastúpený JUDr. Jurajom Hladkým, advokátom v Bratislave, Zadunajská cesta č. 3, proti žalovanému: U.. A. K. , narodený dňa XX.X.XXXX, bytom I., D. č. 6, zastúpený Centrom právnej pomoci, Bratislava, Nám. Slobody č. 12, IČO: 30 798 841, o zaplatenie sumy 14.972,01 € s príslušenstvom, o návrhu žalobcu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, na odvolanie žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II. zo dňa 22. augusta 2018, č.k. 9 C 44/2016-240, takto

rozhodol:

Uznesenie Okresného súdu Bratislava II. zo dňa 22. augusta 2018, č.k.
C 44/2016-240,

9

- vo výroku, ktorým súd zriadil záložné právo k nehnuteľnostiam vedeným pre okres Bratislava II, Obec BA-m.č. X. a katastrálne územie E. v LV č. XXXX ako byt č. XXX na XX p. bytového domu so súpisným č. XXXX, číslo vchodu D. č. 6, postavený na parcele č. XXXXX/X-zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m2, spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo vlastníctve žalovaného v podiele X/X; v LV č. XXXX ako priestor č. XX - č. X v suteréne bytového domu so súpisným č. XXXX, číslo vchodu D. 6, postavený na parcele č. XXXXX/X-zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m2, spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo vlastníctve žalovaného v podiele XXXX/XXXXXX; za účelom zabezpečenia pohľadávky žalobcu v sume XX.XXX,XX €, ktorá je predmetom konania vedeného na Okresnom súde Bratislava II. pod sp.zn. 9 C 44/2016, z r u š u j e ;

- vo výroku, ktorým súd zriadil záložné právo na nehnuteľnosť vedenú pre okres Bratislava II, Obec BA-m.č. X. a katastrálne územie E. v LV č. XXXX ako parcela registra „C“ č. XXXXX/X-zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m2 vo vlastníctve žalovaného v podiele XXXX/XXXXXX, v prospech žalobcu za účelom zabezpečenia pohľadávky žalobcu v sume XX.XXX,XX €, ktorá je predmetom konania vedeného na Okresnom súde Bratislava II. pod sp.zn. 9 C 44/2016, p o t v r d z u j e .

o d ô v o d n e n i e :

1. Po začatí konania vo veci samej Okresný súd Bratislava II. uznesením zo dňa 22.8.2018, č.k. 9 C 44/2016-240, vyhovel návrhu žalobcu a nariadil zabezpečovacie opatrenie, ktorým zriadil záložné právo na nehnuteľnosti vedené pre okres Bratislava II, Obec BA-m.č. X. a katastrálne územie E. v LV č. XXXX ako byt č. XXX na XX p. bytového domu so súpisným č. XXXX, číslo vchodu D. č. 6, postavený na parcele č. XXXXX/X-zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m2, spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo vlastníctve žalovaného v podiele X/X; v LV č. XXXX ako priestor č. XX - č. X v suteréne bytového domu so súpisným č. XXXX, číslo vchodu D. 6, postavený na parcele č. XXXXX/X-zastavané

plochy a nádvoria vo výmere XXXX m², spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo vlastníctve žalovaného v podiele XXXX/XXXXXX; v LV č. XXXX ako parcela registra „C“ č. XXXXX/X-zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m² vo vlastníctve žalovaného v podiele XXXX/XXXXXX, v prospech žalobcu spoločnosť Spoločenstvo vlastníkov bytov Svojeť - 84 b.j., Bratislava, D. č. 6, IČO: 30 851 599, za účelom zabezpečenia pohľadávky žalobcu v sume XX.XXX,XX €, ktorá je predmetom konania vedeného na Okresnom súde Bratislava II. pod sp.zn. 9 C 44/2016.

2. V konaní vo veci samej sa žalobca domáhal pôvodne zaplata sumy XX.XXX,XX € spolu s príslušenstvom; po čiastočnom späťvzátí žaloby sa domáha zaplata sumy XX.XXX,XX € spolu s príslušenstvom. Podľa vedomostí žalobcu žalovaný nemá pravidelný príjem ani iný majetok okrem predmetných nehnuteľností nachádzajúcich sa v dome, ktorý je v správe žalobcu, predmetná pohľadávka je vymožiteľná. Žalovaný sa ale snaží zbaviť svojho majetku, pretože uzavrel kúpnu zmluvu na predaj uvedených nehnuteľností s treťou osobou, ktorou má byť zdravotný asistent žalovaného, a s ktorým bola dohodnutá veľmi nízka kúpna cena; napriek tomu, že žalovaný má voči žalobcovi aj dlh na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome, žalovaný, resp. pán I., podali na kataster návrh na vklad vlastníckeho práva z titulu kúpnej zmluvy, uzavretej medzi nimi. Vkladové konanie je vedené na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor, pod č. V-XXXXX/XXXX. Žalobca uvedenou skutočnosťou preukazuje existenciu obavy, že zo strany žalovaného môže dôjsť k takej zmene v majetkových pomeroch vo vzťahu k vyššie uvádzaným nehnuteľnostiam, ktorá by mohla ohroziť riadne vykonanie exekúcie, či už formou scudzenia nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného tretej osobe, prípadne zriadením záložného práva, nakoľko žalovaný má aj iné dlhy, ako voči žalobcovi. Súčasne s návrhom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia žalobca predložil spomínané listy vlastníctva, zálohovú faktúru, žiadosť o zastavenie prevodu vlastníckych práv k bytu č. XXX zapísaný v LV č. XXXX.

3. Súd prvej inštancie napadnuté uznesenie právne odôvodnil ustanovením § 343 ods. 1, ods. 2, ods. 3, § 344, § 326 ods. 1, ods. 2 C.s.p. Skutkovo dôvodil tým, že žalobca sa zabezpečovacím opatrením domáha ochrany zabezpečenia jeho peňažnej pohľadávky voči žalovanému. Zmyslom tohto opatrenia je ochrana peňažného nároku veriteľa voči dlžníkovi pre prípad existencie obavy, že budúca exekúcia bude zmarená, má posilniť istotu veriteľa, že v prípade úspechu v konaní si bude môcť svoju judikovanú pohľadávku voči dlžníkovi uspokojiť výkonom tohto záložného práva. Mal za to, že žalobca osvedčil danosť práva (nárok) v uplatňovanom rozsahu, hodnoverne osvedčil dôvodnosť a existenciu svojho nároku voči žalovanému, ako aj obavu, že budúca exekúcia môže byť zmarená. Hoci nejde o jediný nehnuteľný majetok žalovaného, zostalo nepochybné, že žalovaný má záujem sa svojho majetku zbaviť. Napokon uviedol, že o trovách konania o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia rozhodne v konečnom rozhodnutí vo veci samej.

4.1. Proti tomuto uzneseniu podal včas odvolanie žalovaný dôvodiac ustanovením § 357 písm. d/, § 365 písm. a/, f/ C.s.p. (neboli splnené procesné podmienky; súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam). Má za to, že nebola daná potreba dočasnej úpravy pomerov alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Nemal vôľu previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti a ani nepodal návrh na vklad vlastníckeho práva z titulu prevodu vlastníckeho práva kúpnu zmluvou. Konanie smerujúce k zmene vlastníka nehnuteľnosti podvodne uskutočňoval p. I., jeho vtedajší zdravotný asistent. Sám o podpise kúpnej zmluvy týkajúcej sa prevodu nehnuteľnosti nemal vedomosť, nemal vôľu uskutočniť takýto právny úkon a o katastrálnom konaní sa dozvedel náhodne. Dôvodil ďalej, že nárok žalobcu v sume XX.XXX,XX € spolu s príslušenstvom nemohol byť preukázaný, lebo sa v súdnom spise nenachádza, a (doteraz) neobdržal doklad preukazujúci reálne zaplata faktúr č. XXXXXXXX zo dňa 18.5.2015, č. XXXXXXXX zo dňa 22.5.2015, č. XXXXXXXX zo dňa 18.5.2015 v prospech spoločnosti SANAC, s.r.o. Existencia žalobcovej dôvodnej obavy, že môže dôjsť k takej zmene jeho majetkových pomerov, je nepreukázaná, nedôvodná, keďže konanie o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností bolo zastavené ním samotným. Svoj majetok neprevádzal, neprevádza, nejedná sa o jeho jediný nehnuteľný majetok, a je teda zrejmé, že potencionálna budúca exekúcia nebude ohrozená. Vytýkal ďalej súdu prvej inštancie, že nerešpektoval zásadu proporcionality, je vlastníkom viacerých nehnuteľností, ktorých trhovú cenu je obdobná nároku žalobcu a súd napriek tomu zriadil záložné právo na nehnuteľnosť, ktorá plní funkciu jeho obydli; jeho cena je aj napriek jeho zlému stavu podstatne vyššia. V závere odvolania uviedol, že na liste vlastníctva č. XXXX bolo už pred zriadením sudcovského záložného práva zriadené záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome na základe ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v

znení neskorších zmien. V tejto súvislosti zdôraznil ustanovenie § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri. Má za to, že zriadenie záložného práva v predmetnej právnej veci nie je odôvodnené, keďže ide o duplicitné zabezpečenie tej istej pohľadávky žalobcu. Odvolaciemu súdu navrhol napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zrušiť.

4.2. Spolu s odvolaním žalovaný súdu predložil čiastočný výpis z LV č. XXXX zo dňa 28.8.2018 pre okres Bratislava II, Obec BA-m.č. X., katastrálne územie E., z ktorého vyplýva, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. XXX na XX. p. v bytovom dome súpisné č. XXXX v I., D. č. 6, postavený na parcele č. XXXXX/X, podielovým spoluvlastníkom v podiele XXXX/XXXXXX podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Na liste vlastníctva je vyznačená plomba na základe V-XXXXX/XXXX. V časti poznámka je poznamenané začatie trestného konania na daný byt, v časti C: Ťarchy je vyznačené záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z.; tiež vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov spočívajúce v povinnosti strpieť existenciu technologického zariadenia (nebytový priestor č. 3) a v povinnosti umožniť prístup správcovi za účelom obsluhy, údržby, opráv a rekonštrukciu tohto zariadenia.

5. Žalobca sa k odvolaniu žalovaného nevyjadril.

6. Odvolací súd preskúmal vec bez nariadenia pojednávania, súc pritom viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania [§ 324, § 326, § 329 ods. 1, ods. 2, § 343, § 344, § 378 ods. 1, § 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku (zákon č. 160/2015 Z.z.), ďalej len C.s.p.], pred rozhodnutím zabezpečil spisy Okresného úradu Bratislava, Katastrálny odbor, č. V-XXXXX/XXXX, Z-XXXXX/XXXX, LV č. XXXX, XXXX pre okres Bratislava II, Obec BA-m.č. X., katastrálne územie E., zo dňa 9.1.2019 (z verejne dostupného katastrálneho portálu) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné sčasti.

7. Žalobca sa žalobou vo veci samej (po jej zmene) domáha zaplatenia sumy XX.XXX,XX € na tom skutkovom základe, že dňa 11.5.2015 vznikol rozsiahly požiar v byte žalovaného č. XXX vchod D. č. X v I., vedený v LV č. XXXX pre okres I. II, Obec BA-m.č. X., katastrálne územie E., ktorého bezprostredné následky boli v dôsledku nepriaznivej finančnej situácie žalovaného a v záujme predchádzaniu vzniku škody na majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v I. na D. č. X odstránené na náklady žalobcu v celkovej sume XX.XXX,XX € (v rozsahu plnenia poisťovne žalobca zoberal žalobu späť a žiada zaplatiť už len rozdiel v sume XX.XXX,XX € spolu s príslušenstvom; § 11 ods. 1, ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Žalobca obavu z ohrozenia budúcej exekúcie odôvodnil tým, že žalovaný predmetný byt, spoluvlastnícky podiel k nemu, prevádza na inú osobu, zbavuje sa tak majetku, čo by mu mohlo prívodiť neschopnosť v budúcnosti priznať pohľadávku žalobcu uspokojiť.

8.1. V LV č. XXXX pre okres Bratislava II, Obec BA-m.č. X., katastrálne územie E. zo dňa 9.1.2019 žalovaný je vedený ako výlučný vlastníkom bytu č. XXX na XX. p. v bytovom dome súpisné č. XXXX v I., D. č. 6, postavený na parcele č. XXXXX/X, ako podielový spoluvlastník v podiele XXXX/XXXXXX podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. V časti poznámka je poznamenané začatie trestného konania na daný byt, v časti C: Ťarchy je vyznačené záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z.; tiež vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov spočívajúce v povinnosti strpieť existenciu technologického zariadenia (nebytový priestor č. 3) a v povinnosti umožniť prístup správcovi za účelom obsluhy, údržby, opráv a rekonštrukciu tohto zariadenia. V LV č. XXXX sú vyznačené dve plomby, a síce na základe V-XXXXX/XXXX a na základe Z-XXXXX/XXXX.

8.2. V LV č. XXXX pre okres Bratislava II, Obec BA-m.č. X., katastrálne územie E., zo dňa 9.1.2019 je žalovaný vedený ako podielový spoluvlastník v podiele XXXX/XXXXXX parcely registra „C“ č. XXXXX/X-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XXXX m². Aj na tomto liste vlastníctva je vyznačená plomba na základe V-XXXXX/XXXX; v časti poznámka je poznamenané začatie trestného konania na daný byt, časť C: Ťarchy je bez zápisu.

8.3. Na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor, Bratislava, X. dolina č. XX, pod č. V-XXXXX/XXXX prebieha konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu, nebytovému priestoru, podielu na zastavanom pozemku, nehnuteľnosti vedené pre okres I. II, Obec BA-m.č. X., katastrálne

územie E. vo vlastníctve žalovaného. Dňa 18.6.2018 žalovaný doručil okresnému úradu odstúpenie od zmluvy bez uvedenia dôvodu. Dané katastrálne konanie ukončené nie je.

8.3.1. Z daného spisu vyplýva aj ďalšia podstatná právna skutočnosť, a síce že žalovaný predával aj nehnuteľnosti, resp. spoluvlastnícky podiel k nim, vedené v LV č. XXXX, č. XXXX pre okres Bratislava III, Obec a katastrálne územie X.. Katastrálne konanie je vedené pod č. V-XXXXX/XXXX a ukončené nie je.

8.3.2. Plomba pod č. Z-XXXXX/XXXX do LV č. XXXX bola zapísaná na základe napadnutým uznesením nariadeného zabezpečovacieho opatrenia.

9. Ako je uvedené vyššie v LV č. XXXX pre okres Bratislava II, Obec BA-m.č. X., katastrálne územie E., je žalovaný vedený ako výlučný vlastník bytu č. XXX na XX. p. v bytovom dome súpisné č. XXXX v I., D. č. 6, postavený na parcele č. XXXXX/X, podielovým spoluvlastníkom v podiele XXXX/XXXXXX podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Okrem iných údajov v liste vlastníctva v časti C: Ďarchy je vyznačené záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z.; vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov spočívajúce v povinnosti strpieť existenciu technologického zariadenia (nebytový priestor č. 3) a v povinnosti umožniť prístup správcovi za účelom obsluhy, údržby, opráv a rekonštrukciu tohto zariadenia.

10.1. Podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z. (v tomto znení účinnom do 31.7.1995) na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo (§ 151b Občianskeho zákonníka) v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností (ods. 1). Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby (ods. 2).

10.2. Ustanovenie § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom v čase rozhodovania odvolacieho súdu je bezo zmeny. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností (ods. 1). Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby (ods. 2).

11.1. Citované zákonné ustanovenie sa teda vzťahuje k bytovému domu [ktorým sa na účely zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon) rozumie budova v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 2 ods. 2 zákona)]; k spoluvlastníckej časti domu [časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové mury, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie (§ 2 ods. 4 zákona)]; k spoločnému zariadeniu domu [zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu: najmä výťahy, práčovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky (§ 2 ods. 5 zákona)], k príslušenstvu [určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu: oplotené záhrady, stavby, najmä oplotenia, prístrešky, oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (§ 2 ods. 6 zákona)]; k bytu [miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky (§ 2 ods. 1 zákona)]; k nebytovému priestoru [miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým

priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu (§ 2 ods. 3 zákona)]

11.2. Z uvedeného vyplýva, že zákonné záložné právo podľa ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. na nevzťahuje na pozemok, na ktorom je bytový dom postavený.

12. V ustanovení § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. zákonodarca upravil osobitný typ zabezpečovacieho práva, ktoré vzniká priamo zo zákona na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok (každej, hoci aj najmenšej pohľadávky ostatných vlastníkov) vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Vecnoprávna povaha záložného práva spočíva v tom, že zaťažuje záloh v prospech záložného veriteľa bez ohľadu na to, kto je jeho vlastníkom a bez ohľadu na to, či je osoba sama osobne povinná na splnenie zabezpečeného záväzku, prípadne či počas existencie záložného práva dochádza k zmenám v tejto osobe. Je notoriou, že záložné právo plní zabezpečovacia a uhradzovacia funkciu. Zabezpečovacia funkcia záložného práva núti dlžníka k splneniu dlhu a prejavuje sa od vzniku záložného práva až k jeho vykonaniu záložným veriteľom, resp. prednostným záložným veriteľom. Uhradzovacia funkcia sa prejaví následne, pretože ak nedôjde k úhrade dlhu, veriteľ pristúpi k výkonu záložného práva. Záložné právo podľa zákona č. 182/1993 Z.z. vzniká priamo zo zákona a predmetom zálohu je byt alebo nebytový priestor; zriaďuje sa a vzniká nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu a k nebytovému priestoru v dome. Toto záložné právo slúži v právnych vzťahoch, na ktoré sa aplikujú ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na účely zabezpečenia pohľadávok, ktoré má spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ak sa nezriaďuje spoločenstvo, ktoré majú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zabezpečené sú pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sa týkajú domu, spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu, ako aj právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí, spoločných zariadení domu a jeho príslušenstva sú právne úkony, ktoré v mene a na účet vlastníkov realizuje správca alebo spoločenstvo vlastníkov vo vlastnom mene na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov; ale aj protiprávne konanie alebo objektívne stavy. Zabezpečuje teda pohľadávky vyplývajúce zo záväzkovej, mimozáväzkovej, zodpovednosti, ktoré každý vlastník bytu a nebytového priestoru v rámci vnútorného vzťahu medzi spoluvlastníkmi zo zákona znáša. Úkonom, ktorý sa týka spoločných častí domu, zariadení a jeho príslušenstva, a ktorý každý vlastník realizuje, je uzavretá zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy, z ktorých vyplývajú pre vlastníka povinnosti; zabezpečená je aj škoda. Zabezpečuje všetky budúce pohľadávky, ktoré vzniknú ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov voči konkrétnemu dlžníkovi. Je akcesorickým zabezpečením hlavného záväzku, bez ktorého nemôže vzniknúť. Vznik, existencia a zánik záložného práva sú podmienené konkrétnym záväzkom voči vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Zákonné záložné právo vzniká spolu s nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru a vzťahuje sa všetky budúce pohľadávky spĺňajúce dikciu predmetného ustanovenia.

13.1. Všeobecne treba uviesť, že inštitút zabezpečovacieho opatrenia slúži len na zabezpečenie peňažnej pohľadávky vo vzťahu ku konkrétnemu dlžníkovi, ktorá musí byť špecifikovaná tak, aby bolo možné identifikovať, že peňažný nárok trvá a je dôvodný. Súd môže zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená (§ 343 ods. 1 C.s.p.). Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia musí mať súd aspoň osvedčené, že existuje obava, že exekúcia bude ohrozená, a preto by žalobca nadväzne na splnenie si základnej povinnosti tvrdenia na osvedčenie rozhodujúcich skutočností mal poskytnúť súdu dôkazy, ktorými osvedčí potrebu neodkladnej úpravy pomerov v dôsledku hrozby zmarenia exekúcie. Zároveň sa musí zohľadniť, pokiaľ ide o majetok, na ktorý sa má vzťahovať zabezpečovacie opatrenie, aj zásada primeranosti zásahu do majetkových pomerov dlžníka.

13.2. V konaní o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia spočíva povinnosť tvrdenia, dôkazná povinnosť a dôkazné bremeno výlučne len na tom, kto ho navrhuje s tým, že smeruje k osvedčeniu tých procesných a hmotnoprávných skutočností, ktorých pravdepodobnosť môže vyústiť do záveru o legálnosti (potrebe, naliehavosti, primeranosti) nariadenia zabezpečovacieho opatrenia. Unesenie dôkazného bremena v tomto konaní teda predpokladá len to, aby žalobca súdu aspoň navrhol dôkazy základného významu pre osvedčenie nároku, ktorý má byť dočasne chránený zabezpečovacím opatrením, ako i dôkazy na osvedčenie naliehavosti, primeranosti a nevyhnutnosti dočasného opatrenia.

To však neznamená, že súd môže nariadiť zabezpečovacie opatrenie len na základe tvrdení toho, kto jeho nariadenie navrhuje, bez osvedčenia aspoň základných skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, bez osvedčenia primeranosti, bez osvedčenia obavy, že exekúcia bude ohrozená.

13.3. Návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia má obsahovať náležitosti uvedené v stanovení § 326 ods. 1 C.s.p. (opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavy, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana; § 344 C.s.p.) spolu s pripojením listín, na ktoré sa navrhovateľ odvoláva. Žalobca poskytol dôkazy, ktoré jednoznačne osvedčujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov vo vzťahu k nehnuteľnosti vedenej v LV č. XXXX, v dôsledku hrozby zmarenia exekúcie, v návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia uviedol rozhodujúce (reálne) skutočnosti odôvodňujúce potrebu nariadenia zabezpečovacieho opatrenia v danom rozsahu.

14.1. Ako je uvedené vyššie súdom zriaďiť záložné právo zabezpečovacím opatrením možno len vtedy, ak priamo zo zákona nevzniklo záložné právo. Zostalo nepochybné v predmetnej právnej veci, že žalovaného stíha zákonné záložné právo vo vzťahu ku všetkým ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome č. XXXX postavený na parcele č. XXXXX/X v I., D. č. 6, vedený v LV č. XXXX pre okres I. II, Obec BA-m.č. X., katastrálne územie E., ktoré aj v danom liste vlastníctva zapísané je, bez ohľadu na čas vzniku a výšku pohľadávky ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Niet preto zákonného dôvodu ešte osobitným výrokom súdu zriaďovať záložné právo k nehnuteľnostiam vedeným pre okres I. II, Obec BA-m.č. X. a katastrálne územie E. v LV č. XXXX ako byt č. XXX na XX p. bytového domu so súpisným č. XXXX, číslo vchodu D. č. 6, postavený na parcele č. XXXXX/X-zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m², spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo vlastníctve žalovaného v podiele X/X; v LV č. XXXX ako priestor č. XX - č. X v suteréne bytového domu so súpisným č. XXXX, číslo vchodu D. 6, postavený na parcele č. XXXXX/X-zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m², spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo vlastníctve žalovaného, a síce za účelom zabezpečenia pohľadávky žalobcu v sume XX.XXX,XX €, ktorá je predmetom konania vedeného na Okresnom súde Bratislava II. pod sp.zn. 9 C 44/2016. Aj táto pohľadávka je už zabezpečená zákonným záložným právom.

14.2. Za tohto skutkového stavu potom napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým súd zriadil záložné právo na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného a vedené v LV č. XXXX pre okres I. II, Obec BA-m.č. X., katastrálne územie E., nie je vecne správne, nemalo byť vydané, dôvody na jeho vydanie neexistovali, a tak uznesenie v uvedenom rozsahu odvolací súd zrušil (§ 389 ods. 1 písm. d/ C.s.p.).

15. Naopak napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým súd zriadil záložné právo na nehnuteľnosti vedené pre okres I. II, Obec BA-m.č. X. a katastrálne územie E. v LV č. XXXX ako parcela registra „C“ č. XXXXX/X-zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m² vo vlastníctve žalovaného v podiele XXXX/XXXXXX, v prospech žalobcu spoločnosť Spoločenstvo vlastníkov bytov Svojeť - 84 b.j., I., D. č. 6, IČO: 30 851 599, za účelom zabezpečenia pohľadávky žalobcu v sume XX.XXX,XX €, ktorá je predmetom konania vedeného na Okresnom súde Bratislava II. pod sp.zn. 9 C 44/2016, je vecne a právne správne a ako také aj odvolací súd potvrdil (§ 387 ods. 1, ods. 2 C.s.p.). Vo vzťahu k tejto nehnuteľnosti nie je vedené zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Odvolací súd považuje skutkové zistenia súdu prvej inštancie za úplné a ich právne posúdenie súdom prvej inštancie za správne. Zhodne so súdom prvej inštancie aj odvolací súd dospel k záveru, že žalobca osvedčil potrebu nariadenia zabezpečovacieho opatrenia v ňom navrhnutom znení a v tomto rozsahu. Žalovaný reálne nakladá s nehnuteľnosťami, zbavuje sa vlastníckeho práva, vykonáva konkrétne kroky, právne úkony, ktoré odôvodňujú záver o ohrození budúcej exekúcie. V tomto štádiu konania zostáva bez právneho významu tvrdenie žalovaného, že sa tak stalo bez jeho vedomia, súhlasu, že ide o podvod, pretože katastrálne konanie (V-XXXXX/XXXX) naďalej beží. Žalobcom zvolený a navrhnutý spôsob obmedzenia žalovaného s realizovaním vlastníckeho práva, s nakladaním s danou nehnuteľnosťou, je primeraný k obmedzeniu vlastníckeho práva žalovaného.

16. Zhrnúc všetko vyššie uvedené vo vzťahu k nehnuteľnosti vedenej pre okres Bratislava II, Obec BA-m.č. X. a katastrálne územie E. v LV č. XXXX ako parcela registra „C“ č. XXXXX/X-zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXXX m² vo vlastníctve žalovaného v podiele XXXX/XXXXXX, žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti naplňujú hypotézu ustanovenia § 343 C.s.p.

17. Aj o nároku na náhradu trov tohto odvolacieho konania rozhodne súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (§ 396 ods. I, § 255 a nasl. C.s.p.).

18. Odvolací súd prijal rozhodnutie jednohlasne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1.5.2011; § 393 ods. 2 C.s.p.).