

Súd: Okresný súd Bardejov  
Spisová značka: 5C/43/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8221202212  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 12. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marek Rebej  
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2021:8221202212.1

## Uznesenie

Okresný súd Bardejov v spore žalobcu: D. W., M.. XX.XX.XXXX, Q.X. J. P. XX, XXX XX Q., právne zastúpený: JUDr. Matúš Hrib, advokát, so sídlom Tehelná 46, 085 01 Bardejov, proti žalovaným: 1./ Okresné stavebné bytové družstvo Bardejov, Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00 170 330, 2./ Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, 3./ D. Č., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., X./ L. Č., D.. B., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., X./ W. T., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., X./ L.. V. D., D.. C., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., X./ P. F., M.. XX.XX.XXXX, Q., T.. Y. XXXX/XX, XXX XX Q., X./ U. C., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., X./ I. C., D.. Q., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ T. B., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ V. D., D.. S., M.. XX.XX.XXXX, Q. L. XXX/XX, XXX XX W., XX./ L. U., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ F. R., D.. R., M.. XX.XX.XXXX, Q. K. XXX, XXX XX S., XX./ L. U., M.. XX.XX.XXXX, Q. T.. Y. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ W. W., D.. W., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ J. U., D.. U.Á., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ T. Q., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ Q. Q., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ I.. U. W., M.. XX.XX.XXXX, Q. B. XXX/XX, XXX XX Q., XX./ I. L. W., D.. B., M.. XX.XX.XXXX, Q. B. XXX/XX, XXX XX Q., XX./ P. L., M.. XX.XX.XXXX, Q. U. U. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. L., D.. K., M.. XX.XX.XXXX, Q. U. U. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. W., D.. F., M.. XX.XX.XXXX, Q. W. XX, XXX XX B., XX./ U. Ž., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ T. Ž., D.. Š., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ F. B., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. B., D.. L., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ R. F., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. S. F., D.. B., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. Š., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ T. Š., D.. L., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ T. L., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ D. A. L., D.. B., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. S. B.Á., D.. U., M.. XX.XX.XXXX, Q. T. Š. XXXX/X, XXX XX Q., XX./ U.. C. R., D.. B., M.. XX.XX.XXXX, Q. K.Á. XXXX/XA, XXX XX Q., XX./ I. L., D.. P., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ R. L., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ I. R., D.G.. D.G., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ J. W., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. W., D.. P., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ Ľ. W., M.. XX.XX.XXXX, Q. Y. Č.. XX, XXX XX Y., XX./ L. W., D.. P., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ G. W., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ I. W., D.. K., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ T. D., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. D., D.. K., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ R. Q.-D., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ T. Q., D.. L., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., D.. Q. P. XXXX/XX, XXX Z., J., XX./ V. B., D.. U., M.. XX.XX.XXXX, Q. L. XXX, XXX XX D., XX./ W. N., D.. B., M.. XX.XX.XXXX, Q. A. XX, XXX XX D., XX./ T. N., M.. XX.XX.XXXX, Q. A. XX, XXX XX D., XX./ Ľ. F., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ S. F., D.. U., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L.. J. S., D.. S., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. I., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ T. B., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ I. B., D.. T., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ Š. P., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ J. P., D.. T., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. C., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ V. C., D.. U., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ I.. A. D., D.. D., M.. XX.XX.XXXX, Q. N. XXX/X, XXX XX B. - R. W., XX./ L. P., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. P., D.. Y., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L.. V. V., D.. Q., M.. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ L. W., M.. XX.XX.XXXX, Q. S. XXX, XXX XX D., XX./ R. W., D.. B., M.. XX.XX.XXXX, Q. S. XXX, XXX XX D., XX./

L. L. Š., D. N., M. XX.XX.XXXX, Q. T. Y. XXXX/XX, XXX XX Q., XX./ T. W., M. XX.XX.XXXX, Q. B. XXX, XXX XX B., XX./ L. W., D. Q., M. XX.XX.XXXX, Q. B. XXX, XXX XX B., XX./ C. L., D. L., M. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XXXX/XX, XXX XX Q., žalovaní v 3. až 71. rade zo zákona zastúpení žalovaným v 1. rade, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### **r o z h o d o l :**

I. Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovaným v 3. až 71. rade z a m i e t a .

II. Nariaďuje neodkladné opatrenie v znení:

Žalovaným v 1. a 2. rade u k l a d á zdržať sa výkonu záložného práva dražbou k bytu č. XX, nachádzajúceho sa v obytnom dome A8, na ulici J. P. vo vchode č. XX, v Bardejove, zapísaného na LV č. XXXX, B..Ú.. Q..

III. P o u č u j e žalovaného v 1., že je oprávnený podať na príslušný súd v spore žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo Bardejov, Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00 170 330, proti žalovanému: D. W., M. XX.XX.XXXX, Q. J. P. XX, XXX XX Q. žalobu vo veci samej, ktorou sa bude domáhať zaplatenia nedoplatkov na úhradách za poskytované služby a správu bytového domu a platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z.

IV. Medzi žalobcom a žalovanými v 2. až 71. rade n e p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania o nariadenie neodkladného opatrenia.

V. Žalobcovi p r i z n á v a voči žalovanému v 1. rade nárok na náhradu trov konania o nariadenie neodkladného opatrenia v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Žalobca svojim návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, doručeným súdu dňa 26.11.2021 žiadal, aby súd uložil žalovaným v 1. až 71. rade zákaz prístupit' k dražbe bytu č. XX, nachádzajúceho sa v obytnom dome A8 na ulici J. P. vo vchode č. XX v Bardejove, zapísaného na LV č. XXXX, B..Ú.. Q. a nahradiť mu trovy konania.

2. Svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil tým, že je vlastníkom bytu č. XX na 5. poschodí, nachádzajúcom sa v obytnom dome A8 na ulici J. P. v Bardejove, vo vchode č. XX, zapísanom na LV č. XXXX, B..Ú.. Q.. Na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 02.01.2008 správcom obytného domu A8 na ulici J. P. Č.. XX, XX, XX F. Q., zapísaného na LV č. XXXX, B..Ú.. Q. je Okresné stavebné bytové družstvo Bardejov (žalovaný v 1. rade), nakoľko ten je tak súčasne aj vlastníkom niekoľkých bytov v obytnom dome. Žalovaným v 1., 3. až 71. rade svedčí pasívna legitimácia v tomto konaní, nakoľko sú vlastníckmi bytov v bytovom dome a tvoria tak, ako žalovaná strana nútené spoločenstvo v zmysle § 78 C.s.p. Žalobca už dlhé roky namieta voči správcovi (žalovaný v 1. rade) účtovanú výšku zálohových platieb za poskytované služby spolu s poplatkami za výkon správy a poplatkami do fondu prevádzky, údržby a opráv obytného domu, kde tieto titulom réžie bytových nákladov uplatňovaných žalovaným v 1. rade voči žalobcovi boli predmetom už skončeného konania pred tunajším súdom, vedenom pod sp.zn. 6C/209/2010, v ktorom bol nárok žalovaného v 1. rade, ako aktívne legitimovaného v časti z viac ako 60 % uplatňovaného základu nároku rozsudkom Okresného súdu Bardejov zo dňa 29.09.2011, č.k. 6C/ 209/2010 zamietnutý. V ďalšom spore žalovaný v 1. rade pod sp.zn. 5C/45/2013 aktívny spor medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, a to s rovnakým predmetom nároku žalovaného v 1. rade voči žalobcovi, kde na pojednávaní konanom dňa 17.08.2015 žalobca žiadal, aby žalovaný v 1. rade predložil podklady, ktoré slúžili pre vyúčtovanie zálohových platieb za poskytované služby spolu s poplatkami za výkon správy a poplatkami do fondu prevádzky, údržby a opráv obytného domu, na čo žalovaný v 1. rade reagoval, že nijaké doklady dodávať nebude. Napokon

správca pristúpil k späťvzatiu žaloby s tým, že si uvedenú pohľadávku uplatní v dražbe a to v čase, kedy prebiehalo konanie o neplatnosť dražby. Uviedol, že vzhľadom na časové súvislosti mieni správca vymáhať premlčanú pohľadávku! (keďže pri tejto vzniklo omeškanie podľa žaloby od 01.09.2010). Výška tejto pohľadávky činí 3.333,22 Eur na istine a na príslušenstve by podľa tvrdení správcu pohľadávka činila sumu 3.366,46 Eur (od 01.09.2010 do spísania tohto návrhu), teda spolu 6.699,68 Eur. Žalobca si je vedomý svojich zmluvných a zákonných povinností voči žalovanému v 1. rade, avšak ten postupuje netransparentne pri vyúčtovaní poplatkov a hlavne úrokov z omeškania a zápočtoch úhrad, nakoľko tie sú uvádzané jedným číslom bez náležitého zdôvodnenia výšky dlhu začiatku a konca omeškania a taktiež započítaní úhrad k jednotlivým pohľadávkam. Pre žalobcu tak vzniká neprehľadná situácia o výške jeho dlhu a spôsoboch zápočtov úhrad, kde sa domnieva, že tieto sú vykonávané svojvoľne a preto správca požadované rozpočítanie nepredložil zámerné. Ako už bolo vyššie spomenuté správca inicioval dobrovoľnú dražbu, pričom platnosť jej odhlasovania žalobca napadol v konaní vedenom pred tunajším súdom (sp.zn. 3C/193/2016), kde v súčasnosti prebieha dovolacie konanie, pričom žalobca žiadal aj o odklad právoplatnosti rozsudkov. Žalobca podotýka, že v priebehu rokov zaslal správcovi v tomto smere viaceré reklamácie, ktoré podľa jeho názoru neboli vybavené zákonným spôsobom, správca sa vyhol zaslaniu rozúčtovania vo svojich stanoviskách. Žalobca reklamoval vyúčtovanie správcom aj cestou svojho právneho zástupcu ešte v roku 2017, kde taktiež vyzval na predloženie rozúčtovania, na čo správca reagoval typickým spôsobom a rozúčtovanie nepredložil, na čo bol upozornený s opätovnou požiadavkou na zaslanie rozúčtovania, avšak bezvýsledne. Žalobca v tom čase súdne konanie neinicioval, nakoľko prebiehalo konanie o platnosť vyhlásenia dražby. Žalobcovi bola doručená výzva dražobníka zo dňa 11.10.2021, aby umožnil vykonanie obhliadky bytu dňa 04.11.2021 za účelom jeho ocenenia pre pokračovanie v dražbe. Z vyúčtovania nákladov správcom za rok 2020 zo dňa 30.05.2021 vyplýva, že žalobca mal za rok 2020 preplatok vo výške 164,26 Eur. Celkový stav konta žalobcu je negatívny, nakoľko žalobca uvádza stav na karte - 12.715,79 Eur a úroky z omeškania vo výške - 3.556,33 Eur, teda celkový dlh žalobcu má činiť - 16.108,06 Eur. Žalobca však nevie, z čoho dlh na istine pozostáva a ako došlo k výpočtu úrokov. Rovnako nevie, či správca vymáha aj vyššie spomínanú premlčanú pohľadávku, či inú nedôvodnú, resp. nesprávne započítanú pohľadávku. Je zrejmé, že správca pokračuje napriek dovolaniu v dražbe, pričom v dražbe mieni uspokojovať pohľadávku, ktorej rozsah nie je zrejмый a je jasne pochybný. Ako bolo uvedené správca zrejme mieni vymáhať aj premlčanú pohľadávku v rozsahu takmer 6.700,- Eur. Na tomto základe je potrebné, aby sa stanovila presná výška dlhu žalobcu súdnou cestou, nakoľko správca uvedené odmieta a preto žalobca sa vo veci samej mieni domáhať určenia výšky jeho dlhu voči správcovi, keďže ten mu rozpis odmietol opakovane predložiť a to aj v súdnych konaniach. V rámci tohto konania bude možné určiť, aký je dlh žalobcu a pokiaľ ten vznikol, tak žalobca ho v súdom uznannej časti aj uhradí, čím sa predíde dražbe a predaju bytu žalobcu a taktiež sporu o platnosť dražby a to všetko za situácie, keď prebieha dovolacie konanie o platnosť dražby. Vzhľadom k vyššie uvedenému sa žalobca voči pokračovaniu v dražbe bráni týmto návrhom a žiada, aby súd vydal navrhované neodkladné opatrenie, nakoľko hrozí vážna ujma na právach žalobcu v podobe straty bývania v jeho byte. Uviedol, že byty sa v dražbách realizujú za podstatne nižšie ceny ako sú trhové a žalobca by pri niekoľkotisícovej pohľadávke mohol prísť o byt v hodnote cca 80tisíc eur. Preto existuje dôvodná potreba neodkladnej úpravy pomerov účastníkov konania, nakoľko okamžitým vykonaním napadnutého rozhodnutia je ohrozené ústavou garantované právo žalobcu vlastníť majetok ako aj právo na obydlie, keďže žalobca bez zásahu súdu príde na dražbe o vlastnícke právo k bytu, ktorý slúži na bývanie žalobcu. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca priložil výzvu dražobníka, výpis z listu vlastníctva, zmluvu o výkone správy, rozsudok Okresného súdu Bardejov sp.zn. 6C/209/2010, uznesenie Okresného súdu Bardejov sp.zn. 5C/45/2013-108, rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 9Co/43/2020, reklamácie vyúčtovania, odpovede na reklamáciu, výzvy na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby.

3. Výzvou zo dňa 11.10.2021 Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice vyzvala žalobcu ako záložcu umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, t.j.:

a/ súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bardejov, katastrálny odbor, okres Bardejov, obec Bardejov, k.ú. Bardejov a to:

- byt č. XX na 5.p. vo vchode XX bytového domu so súp. číslom XXXX, ktorý je postavený na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/XX

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 64/3100 Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXXX je evidovaný na LV č. XXXXX vo vlastníctve podľa LV: D. W., M.. XX.XX.XXXX, Q. J.. P. XX, Q. v spoluvlastníckom podiele 1/1

b/ súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. XXXXX, vedenom Okresným úradom Bardejov, katastrálny odbor, okres Bardejov, obec Bardejov, k.ú. Bardejov a to:

- spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 64/3100 na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/XX s výmerou 544 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/XX je evidovaný na liste vlastníctva číslo XXXX vo vlastníctve podľa LV: D. W., M.. XX.XX.XXXX, Q. J.. P. XX, Q. v spoluvlastníckom podiele 64/3100 Obhliadka predmetu dražby je stanovená na 04. november 2021 o 9.00 hod. a bude vykonaná súdnym znalcom Ing. Jánom Mochnackým.

4. Z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 22.11.2021 pre k.ú. Q. vyplýva, že na tomto LV je evidovaná stavba - obytný dom J., súpisné číslo XXXX, postavený na parcele č. XXXX/XX. Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXXX je evidovaný na LV č. XXXXX. Pod poradovým číslom XX je evidovaný D. W., M.D.. XX.XX.XXXX, Q. J.. P. XX, Q. ako vlastníč bytu č. XX, 5.poschodie, vchod č. XX v spoluvlastníckom podiele 1/1 a podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve 64/3100. Ako titul nadobudnutia je uvedený: ZML. O PREVODE VLAST. DRUŽST. BYTU č. V XXXX/XXXX. Zároveň v časti Poznámka je uvedený: Poznamenáva sa: OSBD Bardejov, Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00 170 330 oznamuje začatie výkonu záložného práva sp. zn. 1008/2016 zo dňa 20.07.2016 na nehnuteľnosť a to: byt č. XX, 5.p., vchod XX v bytovom dome čs. XXXX na parcele C KN XXXX/XX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 64/3100 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo vlastníctve dlžníka W. D. v podiele 1/1 - P XXX/XXXX.

5. Uznesením Krajského súdu Prešov zo dňa 29.06.2021 č.k. 9Co/43/2020-346 odvolací súd potvrdil rozsudok Okresného súdu Bardejov zo dňa 25.06.2020 č.k. 3C/193/2016-305. Z uvedeného rozhodnutia vyplýva, že prvoinštančný súd zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa domáhal určenia neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov, ktoré sa malo konať 22.05.2016 o 18:00 hod. v bytovom dome A8 na ul. J. P. Č.. XX, XX J. XX F. Q.. 33 vlastníkov bytov, čo predstavuje nadpolovičnú väčšinu, vyjadrilo súhlas s tým, aby správca, Okresné bytové družstvo v Bardejove podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. XX na 5. poschodí bytového domu A8 na adrese J.. P. XX F. Q.. Ide pritom o byt žalobcu. Ak má byť určená neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Zo spisu vyplýva, že v čase, keď súd prvej inštancie o žalobe rozhodol, účastníkmi konania neboli vlastníci bytu č. 5, 6, 7, 9, 30, 37, 38. Na pojednávaní, ktoré súd prvej inštancie na prejednanie veci nariadil na deň 25.06.2020 bol oboznámený list vlastníctva č. XXXX B..Ú.. Q., z ktorého vyplýva okruh vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Ak žalobca na tento kľúčový aspekt, potrebu správnosti vymedzenia pasívnej legitimácie nereagoval, pasívny postoj nemohol viesť k inému dôsledku ako k zamietnutiu žaloby. Vecnú legitimáciu je pritom súd povinný skúmať zo zákona, vo vzťahu k jej skúmaniu, neplatí však poučovacia povinnosť. Poučovacia povinnosť súdu je obmedzená len na poučenie o procesných právach a povinnostiach, nemožno z nej vyvodiť povinnosť súdu poučiť žalujúcu stranu o tom, že ním označená strana sporu nie je vecne legitimovaná alebo okruh osôb na žalovanej strane nie je úplný, nakoľko by už nešlo o poučenie o procesných právach alebo povinnostiach, ale o poučenie o hmotnom práve, ktoré súd nie je oprávnený poskytnúť keďže otázka vecnej legitimácie je otázkou hmotnoprávnou. V prejednávaní veci žalobca nežaloval všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí boli vlastníckmi v čase rozhodnutia súdu, vedomosť o tejto skutočnosti, o tom, kto je vlastníkom bytu a nebytového priestoru aj o dôvode prípadných zmien vo vlastníckych vzťahoch je pritom zistiteľná z listu vlastníctva, čo je postačujúce na to, aby sa reagovalo aj na prípadnú zmenu vlastníctva v priebehu konania. Žalobca na verejne dostupné informácie nereagoval, na žalovanej strane tak nebol úplný okruh účastníkov; ak súd prvej inštancie z tohto dôvodu, pre nedostatok pasívnej legitimácie žalobu zamietol, je jeho rozhodnutie rozhodnutím zodpovedajúcim procesnej aktivite žalobcu. Predmetný rozsudok Krajského súdu v Prešove nadobudol právoplatnosť dňa 03.08.2021.

6. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

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

9. Podľa § 325 ods. 1 C.s.p., neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby

- a) poskytla aspoň časť pracovnej odmeny, ak ide o trvanie pracovného pomeru a navrhovateľ zo závažných dôvodov nepracuje,
- b) zložila peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde,
- c) nenakladala s určitými vecami alebo právami,
- d) niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala,
- e) nevstupovala dočasne do domu alebo bytu, v ktorom býva osoba, vo vzťahu ku ktorej je dôvodne podozrivá z násilia,
- f) nevstupovala alebo iba obmedzene vstupovala do domu alebo bytu, na pracovisko alebo iné miesto, kde býva, zdržiava sa alebo ktoré pravidelne navštevuje osoba, ktorej telesnú integritu alebo duševnú integritu svojím konaním ohrozuje,
- g) písomne, telefonicky, elektronickou komunikáciou alebo inými prostriedkami úplne alebo čiastočne nekontaktovala osobu, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť takým konaním ohrozená,
- h) sa na určenú vzdialenosť nepribližovala alebo iba obmedzene približovala k osobe, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť jej konaním ohrozená.

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

11. Podľa § 326 ods. 2 C.s.p., k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

12. Podľa § 327 C.s.p., 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 nepoužijú.

13. Podľa § 337 ods. 1 C.s.p., ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 neuλοží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje.

14. Podľa § 337 ods. 2 C.s.p., súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej. Konanie vo veci samej sa môže týkať aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu alebo nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia.

15. Súd pri posudzovaní dôvodnosti podaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenie v prvom rade skúma vecnú legitímáciu v konaní, teda či žalobcovi svedčí právo, ktorého sa domáha, t.j. či je nositeľom hmotného práva, ktoré je predmetom konania (aktívna vecná legitímácia) a či žalovaní v 1. až 71. rade sú nositeľmi hmotnoprávnej povinnosti, ktorá zodpovedá právu, ktorého sa žalobca domáha (pasívna vecná legitímácia). Nedostatok vecnej legitímácie na strane žalobcu či žalovaných znamená, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemožno vyhovieť. Predpokladom úspešnosti návrhu je, že žalobca preukáže, že je nositeľom tvrdeného hmotného práva a že žalovaní sú nositeľmi zodpovedajúcej hmotnoprávnej povinnosti.

16. V zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). V prejednávanej spore o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaný v 1. rade ako správca vykonáva správu bytového domu, v ktorom sa nachádzajú byty vo vlastníctve žalobcu a žalovaných v 1., 3. až 71. rade. V zmysle § 8b ods. 1 písm. e) zákona o vlastníctve bytov správca je povinný pri správe domu sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Zároveň v zmysle § 9 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

17. Z vyššie uvedených ustanovení zákona o vlastníctve bytov vyplýva, že žalovaný v 1. rade ako správca bytového domu pri správe domu, t.j. pri vymáhaní vzniknutých nedoplatkov na úhradách za plnenia a úhradách preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv koná vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov, t.j. žalovaných v 1., 3. až 71. rade. Na základe uvedeného má súd za to, že žalovaní v 3. až 71. rade ako vlastníci bytov nie sú v predmetnom spore pasívne vecne legitimovaní, keďže nie sú nositeľmi subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva. Z citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov jednoznačne vyplýva, že nositeľom subjektívnej povinnosti je iba žalovaný v 1. rade ako správca bytového domu, keďže pri vymáhaní nedoplatkov od vlastníkov bytov pred súdom vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vzhľadom k vyššie uvedenému súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia proti žalovaným v 3. až 71. rade pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie na ich strane v celom rozsahu zamietol ako nedôvodný, keďže žalobca sa podaným návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha zabrániť výkonu záložného práva na uspokojenie pohľadávky, pričom v danom prípade koná správca bytového domu, t.j. žalovaný v 1. rade vo vlastnom mene.

18. Následne súd pristúpil k vecnému posúdeniu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia proti žalovanému v 1. rade ako správcovi bytového domu a žalovanému v 2. rade ako dražobníkovi. Súd má za to, že žalovaným v 1. a 2. rade svedčí pasívna vecná legitímácia v konaní, keďže zo skutkových tvrdení žalobcu v žalobe vyplýva, že žalovaný v 1. rade pristúpil k výkonu zákonného záložného práva v zmysle § 15 zákona o vlastníctve bytov a to formou dobrovoľnej dražby vykonávanej žalovaným v 2. rade ako dražobníkom.

19. Ustanovenie § 325 C.s.p. obsahuje len príkladný výpočet neodkladných opatrení, čo v praxi umožňuje, aby ich škála bola omnoho širšia. Pri rozhodovaní o neodkladných opatreniach súd nerozhoduje na základe výsluchu oboch procesných strán, či vykonania dokazovania o skutočnostiach týkajúcich sa existencie dôvodov obsiahnutých v návrhu, no vychádza len zo skutočností uvádzaných a preukázaných žalobcom v návrhu, resp. ak je návrh podaný v priebehu konania, z výsledkov doposiaľ vykonaného dokazovania. Preto je nevyhnutné, aby bola žalobcom osvedčená dôvodnosť a trvanie nároku, teda musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

20. Zákonnými podmienkami na nariadenie neodkladného opatrenia sú teda neodkladnosť dočasnej úpravy pomerov alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Aj v prípade, ak sú inak splnené formálne predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, je treba starostlivo zvážiť, či v prípade jeho nariadenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahu strán alebo tretích osôb. Neodkladné opatrenie je možné nariadiť iba v prípade, ak je aspoň osvedčená danosť práva. Pre osvedčenie práva je potrebné, aby žalobca bol vecne legitimovaný a taktiež, aby žalobcom uplatnený nárok nebol zjavne neopodstatnený.

21. V predmetnom konaní sa žalobca ako záložca, vlastník bytu, podaným návrhom domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému v 1. rade ako správcovi bytového domu a žalovanému v 2. rade ako dražobníkovi zdržať sa výkonu zákonného záložného práva v zmysle § 15 zákona o vlastníctve bytov a to dobrovoľnou dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov. Súd preskúmaním návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia a predložených listinných dôkazov mal za preukázané, že žalobca dostatočne osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov.

22. Žalobca preukázal, že na základe návrhu žalovaného v 1. rade ako správcu bytového domu má dražobník, t.j. žalovaný v 2. rade vykonať dražbu bytu č. XX nachádzajúceho sa v obytnom dome A8, na ulici J. P. vo vchode č. XX, F. Q., zapísaného na LV č. XXXX, B..Ú. Q., ktorého vlastníkom je žalobca, pričom však samotná výška pohľadávky, ktorá má byť zabezpečená zálohom vo vlastníctve žalobcu je spochybnená.

23. Vzhľadom na skutkové tvrdenia žalobcu v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a predložené listinné dôkazy má súd za to, že v zmysle § 15 zákona o vlastníctve bytov na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných

časť domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti 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<sup>16</sup>) v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z predložených listinných dôkazov vyplýva, že žalovaný v 1. rade ako správca bytového domu eviduje voči žalobcovi ako vlastníkovi bytu nedoplatky na úhradách za plnenia a na úhradách preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv, pričom ako správca inicioval voči žalobcovi viaceré súdne konania na vymáhanie uvedených nedoplatkov, pričom následne pristúpil k výkonu zákonného záložného práva na uspokojenie uvedených nedoplatkov. Vymožitelnosť pohľadávky zabezpečenej zákonným záložným právom je však sporná. Žalobca opakovane žiadal žalovaného v 1. rade o predloženie vyčíslenia, z ktorého by bola zrejma nielen celková výška pohľadávky, ale hlavne z akých položiek pozostáva a to jednak čo do istiny a taktiež príslušenstva. Teda, aby žalobcovi ako spotrebiteľovi bolo z vyčíslenia žalovaného v 1. rade jednoznačne zrejma položkovitá skladba nedoplatku, obdobie za ktoré jednotlivé zložky nedoplatku vznikli, ich splatnosť, rovnako tak spôsob výpočtu úrokov z omeškania ako príslušenstva pohľadávky. Ďalej z vyúčtovania musí byť zrejme, na úhrady ktorých položiek boli započítané úhrady žalobcu. Z vyjadrení žalobcu v žalobe vyplýva, že časť žalovaným v 1. rade evidovaného nedoplatku by mohla byť premlčaná, avšak z dôvodu neochoty žalovaného v 1. rade predložiť podrobný položkovitý rozpis evidovaného nedoplatku, nie je zrejme v akom rozsahu, pričom reálne hrozí, že žalovaný v 1. rade výkonom záložného práva dobrovoľnou dražbou mieni uspokojiť aj premlčanú pohľadávku.

24. Záložné právo je právny inštitút slúžiaci na zabezpečenie záväzku, pričom jeden z spôsobov jeho vzniku je upravený v § 15 zákona o vlastníctve bytov (zákonné záložné právo). Ak pohľadávka zabezpečená zákonným záložným právom nie je riadne a včas splnená, môžu sa ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov ako záložný veriteľ uspokojiť okrem iného aj predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe. Súd má za to, že výkon záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe je pritom súkromným procesom, ktorý nepodlieha nijakej autorizácii a verifikácii primeranosti a záložca môže byť vystavený neprímeranému konaniu zo strany správcu bytového domu, ako zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t.j. záložných veriteľov. Samotný výkon zákonného záložného práva je postavený na subjektívnej predstave správcu bytového domu o výške pohľadávky a jej príslušenstva. Vzhľadom na uvedené možno konštatovať, že žalovaným v 1. rade navrhovaný výkon záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe spôsobuje medzi účastníkmi zmluvy o výkone správy podľa zákona o vlastníctve bytov hrubú nerovnováhu v právach a povinnostiach a to v neprospech záložcu, keďže umožňuje správcovi bytového domu postihovať majetok záložcu bez súdnej kontroly, pričom záložca nemôže jeho výkon nijako korigovať a ani zastaviť.

25. Súd postupom podľa § 328 ods. 1 C.s.p. nariadil neodkladné opatrenie v znení ako je uvedené v II. výroku tohto uznesenia, keď mal z vyššie uvedeného osvedčenú potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi žalobcom ako vlastníkom bytu a žalovaným v 1. rade ako správcom bytového domu a žalovaným v 2. rade ako dražobníkom.

26. Keďže nariadením neodkladného opatrenia, ktorým súd uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť zdržať sa výkonu dražby bytu, je možné dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade, súd s poukazom na § 336 ods. 1 C.s.p. nenariadil žalobcovi povinnosť podať žalobu vo veci samej, keď uloženie takej povinnosti by bolo neúčelné a procesne nevhodné. Vzhľadom k tomu, že súd žalobcovi neuložil povinnosť podať žalobu vo veci samej, tak v súlade s § 337 ods. 1 C.s.p. poučil v III. výroku uznesenia žalovaného v 1. rade o možnosti podať žalobu vo veci samej, ktorou bude vymáhať ako správca bytového domu voči žalobcovi ako vlastníkovi bytu nedoplatky na úhradách za plnenia a na úhradách preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv.

27. O trovách konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd rozhodol podľa § 255 C.s.p. Žalobca bol vecne neúspešný voči žalovaným v 3. až 71. rade, preto týmto žalovaným patrí právo na náhradu trov konania. Keďže však zo spisu vyplýva, že týmto žalovaným žiadne trovy konania doposiaľ nevznikli, súd medzi žalobcom a týmito žalovanými nárok na náhradu trov konania nepriznal. Žalobca bol vecne úspešný vo vzťahu ku žalovanému v 2. rade, keďže však voči nemu náhradu trov konania nežiadal, súd ani medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade nárok na náhradu trov konania nepriznal.

28. Vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade bol žalobca v konaní v celom rozsahu vecne úspešný, preto súd postupom podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 C.s.p. priznal žalobcovi voči žalovanému v 1. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto uznesenia, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia prostredníctvom tunajšieho súdu (§ 362 ods. 1 C.s.p.).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje,
- e) podpis,
- f) spisová značka tohto konania (§ 127 ods. 1 C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie odvolania na trovy toho, kto odvolanie podal.

Uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia je vykonateľné jeho doručením (§ 332 ods. 1 C.s.p.).