

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 8C/12/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6721201566
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 04. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Banský
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2021:6721201566.1

Uznesenie

Okresný súd Zvolen v právnej veci žalobkyne: L. C., rod. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom R.. J. XXXX/XX, XXX XX A., zast.: TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o. so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen, proti žalovanej: Y. S., rod. S.F., nar. XX.XX.XXXX, bytom R.. J. XXXX/XX, XXX XX A., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

I. Súd n a r i a d ť u j e toto neodkladné opatrenie:

„Súd nariaduje žalovanej, aby sa zdržala akéhokoľvek nakladania s bytom číslo XX. na X. poschodí bytového domu so súp. číslom XXXX, a spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstvom vo veľkosti 4177/339049, zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. Y., obec A., okres A. a spoluvlastníckym podielom k pozemkom o veľkosti 4177/339049, na ktorých je postavený bytový dom, a to parcela KN-C č. XXXX/XXX, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 244m2, parcela KN-C č. XXXX/XXX, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 244m2, parcela KN-C č. XXXX/XXX, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 244m2 evidované na LV č. XXXX, pre k.ú. Y., obec A., okres A., vrátane ich akéhokoľvek scudzenia alebo iného prevodu, vydraženia, zaťaženia, vloženia ako vkladu do obchodnej spoločnosti alebo družstva, prestavby, prenájmu alebo iného prenechania do užívania tretej osobe, a to všetko až do právoplatného skončenia exekučného konania, začatého na podklade právoplatného a vykonateľného rozsudku Okresného súdu Zvolen zo dňa 19.02.2020, sp. zn. 10C/25/2019.“

II. Žalobkyňa má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 16.04.2021 bol súdu doručený návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd zakázal zdržať sa akéhokoľvek nakladania s bytom č. XX na X. poschodí bytového domu súp. č. XXXX a spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstvom a spoluvlastníckym podielom k pozemkom, na ktorom bytový dom stojí, a to z dôvodu, že rozsudkom Okresného súdu Zvolen sp. zn. 10C/25/2019 zo dňa 19.02.2020 súd nariadil predaj predmetných nehnuteľností podľa § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nakoľko žalovaná hrubým spôsobom zasahovala do práv ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/38/2020 zo dňa 25.02.2021 a nadobudol právoplatnosť dňa 30.03.2021. Žalobca z výpisu katastra nehnuteľností zistil, že žalovaná podnikla kroky k predaju bytu a má dôvodnú obavu, že žalovaná uzavrela zmluvu so svojou matkou v snahe ostať bývať v predmetnom byte aj naďalej. Týmto konaním by sa tak úspešne vyhla nútenému výkonu rozhodnutia a naďalej využívala byt a svojím bezohľadným konaním naďalej zasahovala do práv ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Obavy žalobkyne vychádzajú zo skutočnosti, že ju osobne navštívila matka žalovanej a podrobne sa zaujímal o súdny spor. Rovnako sa dožadovala od stavebného bytového družstva potvrdenia o neexistencii nedoplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré podľa zákona tvorí prílohu zmluvy o prevode bytu. Na základe uvedeného má

žalobkyňa dôvodnú obavu, že žalovaná svojimi krokmi uskutočňuje špekulatívny prevod bytu za účelom zmarenia exekučného konania. Žalobkyňa je toho názoru, že účelom súdneho rozhodnutia podľa § 11 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a následne exekučným konaním na základe tohto rozhodnutia nie je samotný predaj bytu, ale ochrana práv ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Exekučné konanie má zabezpečiť transparentnosť vykonaného predaja a najmä zabrániť špekulatívnym prevodom na blízke alebo spriaznené osoby, ktorým by došlo k zmareniu účelu tohto konania. Neodkladným opatrením chce žalobkyňa zabrániť takýmto krokom žalovanej, a to do skončenia exekučného konania vedeného na základe právoplatného a vykonateľného rozsudku Okresného súdu Zvolen č. k. 10C/25/2019-136 zo dňa 19.02.2020.

2. K návrhu žalobkyňa priložila rozhodnutie Okresného súdu Zvolen č. k. 10C/25/2019-136 zo dňa 19.02.2020 a potvrdzujúci rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k.13Co/38/2020-201 zo dňa 25.02.2021, z ktorých vyplýva, že súd nariadil predaj nehnuteľností vzhľadom k dlhodobým a opakovaným zásahom žalovanej do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Súd mal preukázané sústavné porušovanie nočného kludu, nadmerný hluk, skratové konanie žalovanej s prejavmi suicidálneho správania prezentovaného verejne, opakované vytopenie bytov iných vlastníkov, založenie otvoreného ohňa v byte, ako aj porušovanie dobrých mravov. Hoci ide o krajné riešenie vzniknutej situácie, považoval súd predaj bytu za jediné účelné a efektívne riešenie.

3. Ďalej k návrhu priložil čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo XXXX a číslo XXXX pre kataster obce A., okres A., katastrálne územie Y., na ktorých je vyznačená plomba na základe konania vedeného pod č. U.-XXXX/XXXX a potvrdenie Stavebného bytového družstva A. o tom, že bolo zo strany tretej osoby oslovené za účelom urýchleného vydania potvrdenia podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o neexistencii nedoplatkov na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu č. 16 na 6. poschodí bytového domu súp. č. XXXX vo vlastníctve žalovanej.

4. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z., Civilného sporového poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

6. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

7. Podľa § 329 ods. 1 CSP, veta prvá, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúču a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

8. Podľa § 330 CSP, súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas. Ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

9. Súd po preskúmaní návrhu žalobkyne a predložených listín dospel k záveru, že návrh žalobkyne je dôvodný. Súd mal osvedčené, že príslušný okresný úrad začal vkladové konanie vo veci predmetných nehnuteľností a že si žalovaná požiadala (hoci prostredníctvom tretej osoby) o potvrdenie o neexistencii nedoplatkov voči správcovi bytového domu, ktoré je povinnou prílohou k zmluve o prevodu vlastníckeho práve k bytu podľa zákona o vlastníctve bytov. Uvedené skutočnosti odôvodňujú obavu žalobkyne, že žalovaná podnikla kroky k prevodu vlastníckeho práva sama po tom, čo rozhodnutie Okresného súdu Zvolen č. k. 10C/25/2019-136 zo dňa 19.02.2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k.13Co/38/2020-201 zo dňa 25.02.2021 nadobudlo právoplatnosť.

10. Súd sa stotožňuje sa názorom žalobkyne, že účelom konania, ktorého výsledkom je nariadenie predaja bytu podľa § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je zastaviť zásahy do vlastníckych práv ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Hoci to zákon č. 182/1993 Z. z. výslovne neupravuje, predajom bytu nie je možné rozumieť akýkoľvek predaj bytu, ale taký, ktorého následkom bude zmena užívateľa bytu, ktorý svojím správaním zasahoval neprimeraným spôsobom do práv ostatných vlastníkov bytov v dome. Je preto dôvodná obava žalobkyne z priameho

predaja bytu žalovanou, pretože by mohla predať predmetný byt osobe jej blízkej alebo spriaznenej, ktorá by jej umožnila naďalej byt užívať a pokračovať v neprímeraných zásahoch do pokojného užívania bytov ostatných vlastníkov v dome. Keďže žalobkyňa ani iní vlastníci nemajú vedomosť o verejnej ponuke predaja bytu a vkladové konanie začalo krátko po rozhodnutí odvolacieho súdu po krokoch matky žalovanej, považuje súd návrh žalobcu za dôvodný, nakoľko by exekúcia na základe rozsudku č. k. 10C/25/2019-136 mohla byť ohrozená. Neodkladné opatrenie je preventívnym zásahom súdu do pomerov strán sporu, ktoré má predísť následnému zbytočnému konaniu v prípade napadnutia platnosti predaja bytu žalovanou. Neodkladné opatrenie je nevyhnutné práve z dôvodu, že už bolo začaté vkladové konanie na príslušnom Okresnom úrade a bez zásahu súdu by došlo k prevodu vlastníckeho práva a prípadnému zmareniu účelu rozsudku Okresného súdu Zvolen č. k. 10C/25/2019-136 zo dňa 19.02.2020. Súd pritom nepovažuje obmedzenie vlastníckeho práva žalovanej za neprímerané, nakoľko predajom bytu v exekúcii nedôjde k zníženiu hodnoty bytu ani nebude zabránené ponuke predaja bytu zamýšľanej osobe. Naopak pri predaji bytu dražbou bude byt ponúknutý väčšiemu množstvu osôb a cena bytu môže byť naopak vyššia ako pri jeho priamom predaji. Zároveň má súd za to, že priamym predajom bytu blízkej osobe môže dôjsť k väčším škodám na majetku ostatných vlastníkov ako dôjde pri predaji bytu v dražbe. Súd preto návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel.

11. Súd rozhodol v súlade s § 329 ods. 1 CSP bez vylúčenia, resp. bez vyjadrenia druhej strany, nakoľko má za to, že situácia si vyžaduje rýchly zásah súdu. Zároveň stranám neukladal povinnosť podať si žalobu vo veci samej, keď má za to, že obsah neodkladného opatrenia by bol totožný s výrokom vo veci samej. Toto opatrenie trvá iba určitý čas, a to do skončenia exekúcie predajom bytu na základe rozsudku Okresného súdu Zvolen č. k. 10C/25/2019-136 zo dňa 19.02.2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k.13Co/38/2020-201 zo dňa 25.02.2021

12. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.
13. Keďže vydaním tohto uznesenia sa konanie končí, súd rozhodol aj o trovách tohto konania (§ 262 ods. 1 CSP). Súd vyhovel návrhu žalobkyne v celom rozsahu. Z tohto dôvodu priznal žalobkyňi nárok na náhradu trov konania voči neúspešnej strane, t. j. žalovanej v rozsahu 100 %.

§ 324 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z. z.

§ 325 ods. 1, 2 písm. c) zák. č. 160/2015 Z. z.

§ 329 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z. z.

§ 330 zák. č. 160/2015 Z. z.

§ 255 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z.z.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Neodkladné opatrenie je vykonateľné jeho doručením.