

Súd: Okresný súd Bratislava III  
Spisová značka: 24C/22/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1321201150  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 03. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivan Bartek  
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2021:1321201150.1

## Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v spore žalobcu : M. O., nar. XX.X.XXXX, bytom V. XXX/XX, XXX XX I. proti žalovaným: 1/ M. V., nar. X.X.XXXX, bytom XXX XX C. XXX, 2/ O. I., nar. XX.X.XXXX, bytom E. XX, A. a manželka V. I., nar. X.X.XXXX, bytom E. XX, A., 3/ P. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XX, A. a manželka Q. I., nar. X.X.XXXX, bytom E. XX, A., 4/ M. G., nar. X.X.XXXX, bytom V. XX, Z., 5/ Správa Majetku SC Holding, s.r.o., IČO: 46966790, Mierové námestie 2/11, Senec, 6/ STAV - COLOR investičná, s.r.o., IČO: 4472759, Mierové námestie 2/11, Senec, zastúpení správcou: SVT Golem s.r.o., so sídlom Mierové námestie 2, 903 01 Senec, IČO: 35 727 128, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa zamietá.

### odôvodnenie:

1. Návrhom došlým tunajšiemu súdu dňa 1.3.2021 sa žalobca domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým súd dočasne pozastaví účinnosť oznámení o začatí výkonu záložného práva v prospech SVT Golem, s.r.o. na byt č. X na prízemí, vchod M. G. 2, P-741/20 a na priestor č. X, poschodie, vchod M. G. 2, P-719/20, až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

2. Žalobca tvrdil, že je výlučným vlastníkom bytu č. X nachádzajúceho sa na prízemí a priestoru č. X nachádzajúceho sa na poschodí administratívnej budovy s bytmi a nebytovými priestormi súp. č. XX na M. v A.. Dom je postavený na pozemku parc. č. XXXX/X. Žalobca je spoluvlastníkom na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku. Okrem toho na poschodí predmetného domu žalobca vlastní aj nebytové priestory č. X a X. Žalovaní sú ďalšími vlastníkami, resp. spoluvlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, a to jednotlivo, ako je uvedené na liste vlastníctva č. XXXX. Na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 10.12.2015 vykonáva správu domu obchodná spoločnosť SVT Golem s.r.o.. Dňa 19.12.2020 informoval žalobcu jeho právny zástupca, že na byt č. X a priestor č. X. je na liste vlastníctva poznámka o začatí výkonu záložného práva v prospech SVT Golem s.r.o.. Nakoľko len dňa 9.11.2020 bol za žalobcovi neobjasnených okolností ukončený výkon záložného práva v prospech toho istého veriteľa, požiadal žalobca katastrálny úrad, aby mu predložil dokumenty, na základe ktorých došlo k predmetnému výmazu a zápisom. Z doručených dokumentov vyplýva, že výkon záložného práva bol zmazaný na základe oznámenia správcu zo dňa 9.11.2020 o ukončení výkonu záložného práva. Z dokumentu vyplýva, že žalobca ako vlastník, a teda dlžník, dňa 5.11.2020 uhradil dlžnú čiastku. Toto tvrdenie sa však nezakladá na pravde, žalobca údajnú dlžnú čiastku nezaplatil a naďalej je podaná v tejto veci žaloba sp. zn. 9 Co/5/2020-81. Aj napriek tvrdeniu správcu, že žalobca dlh uhradil, bolo dňa 16.12.2020 na okresný úrad - katastrálny odbor doručené oznámenie záložného veriteľa záložnému dlžníkovi o začatí výkonu záložného práva. Z uvedeného dokumentu vyplýva, že žalobca ako vlastník predmetných priestorov nemá uhradené svoje záväzky za plnenie služieb za obdobie od 1.4.2019 do 30.11.2020 v celkovej sume 3.120,- eur za priestor č. 1 a v sume 3.468,- eur za priestor č. 7. Žalobca tvrdil, že podľa mesačného predpisu zálohových platieb na predmetný byt je mesačná platba stanovená na 130,- eur, teda ak by aj dlh bol reálny, tak dlžná suma by bola maximálne 2.600,- eur. Pokiaľ ide o nebytový priestor č. 7 mesačná platba za energie a správu tak ako ju vystavil správca je v sume

59,90 eur, teda pokiaľ by tvrdenie správcu malo byť pravdivé, celková dlžná suma za uvedené obdobie by predstavovala sumu 1.198,- eur a táto suma nemôže byť dôvodom na uvalenie záložného práva, nakoľko neprevyšuje zákonom stanovenú sumu 2.000,- eur.

3. Žalobca v návrhu poukázal na ustanovenie § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zdôraznil, že zákon označuje ako záložného veriteľa (veriteľov), ktorými sú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, nie správca. Zápis správneho orgánu na liste vlastníctva tak nemá oporu v zákone. Podľa žalobcu nie sú splnené podmienky na začatie výkonu záložného práva.

4. Ďalej žalobca poukázal na § 14 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a na ustanovenia § 324 ods. 1, § 325 ods. 1 a § 326 ods. 1 CSP a vyjadril presvedčenie, že s prihliadnutím na opísaný skutkový stav existuje potreba dočasnej a rýchlej úpravy pomerov, keďže správca pristúpil k úkonom smerujúcim k výkonu záložného práva na byt č. X a priestor č. X, a to na základe nepravdivých sporných a protichodných tvrdení. Podľa žalobcu je nesporné, že výkonom záložného práva je ohrozené právo žalobcu na nedotknuteľnosť obydla zaručené Listinou základných práv a slobôd a článkom 20 Ústavy SR, ako aj právo na súkromie a právo vlastníť majetok. Bez bezodkladnej úpravy pomerov by bolo jeho právo ohrozené, hoci vo veci samej ešte nebude rozhodnuté. Vo veci samej sa žalobca domáha určenia neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom v prípade úspechu vo veci samej by bol výkon záložného práva realizovaný nezákonne a vznikol by tak dôvod na vyhlásenie dražby za neplatnú. Súčasne by došlo k narušeniu právnej istoty vydražiteľa, ak by bola dražba vyhlásená za neplatnú.

5. Spolu s návrhom žalobca predložil listinné dôkazy - oznámenie správcu zo dňa 9.11.2020 o ukončení výkonu záložného práva, oznámenia správcu zo dňa 16.12.2020 o začatí výkonu záložného práva, mesačné zálohové predpisy platieb na rok 2019 a výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie A..

Podľa § 324 ods. 1 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP 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.

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.

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

6. V prípade neodkladného opatrenia sa nevyžaduje, a ani nie je možné v záujme urýchleného rozhodnutia, objasňovať skutkový stav. Súd pri rozhodnutí spravidla vychádza len z toho, čo tvrdí navrhovateľ a aké listiny (dôkazy) predkladá. V danej veci tak žalobca musel tvrdiť a dostatočne osvedčiť, že je potrebná bezodkladná úprava pomerov medzi ním a žalovanými.

7. Podľa ustálenej judikatúry, základnými predpokladmi pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré súd musí skúmať, je osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami, žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), že uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha (princíp efektívnosti), že navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ bude mať dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), a že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacími opatreniami.

8. Z predložených oznámení správcu vyplýva, že listom zo dňa 9.11.2020 správca oznámil Okresnému úradu A., že vlastníci bytov a nebytových priestorov, v zastúpení správcu, ustupujú od výkonu záložného práva podľa § 151l v nadväznosti na § 151m Občianskeho zákonníka, evidovaný pod P-522/19 na byt č. X a žiadal ho vymazať z dôvodu, že žalobca dňa 5.11.2020 uhradil dlžnú čiastku. Ďalšími oznámeniami zo dňa 16.12.2020 správca oznámil Okresnému úradu A. začatie výkonu záložného práva podľa § 151l v nadväznosti na § 151m Občianskeho zákonníka, a to predajom na dražbe. Ako právny titul správca uviedol uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa na základe § 15 zákona č. 183/1993 Z. z., t.j. na základe záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorého výkon bol odsúhlasený vlastníckym uznesením č. 1 zo dňa 14.12.2020, ktoré bolo prijaté na schôdzi vlastníkov, na ktorom sa dohodli, že správca domu môže podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v prípade dlžníkov, ktorých dlh presahuje 2.000,- eur. Záložný veriteľ pri byte č. X eviduje pohľadku na úhradách za plnenia (služby) za obdobie od 1.4.2019 do 30.11.2020 vo výške 1.700,- eur a pohľadku vo fonde prevádzky, údržby a opráv za toto obdobie vo výške 1.420,- eur. Celkom nesplatená pohľadka (istina) predstavuje sumu 3.120,- eur. Pri priestore č. X pohľadka predstavuje celkom sumu 3.468,- eur, ktorá pozostáva z pohľadky za plnenia (služby) vo výške 2.080,- eur a z pohľadky vo fonde prevádzky, údržby a opráv vo výške 1.388,- eur. Mesačný zálohový predpis platieb za rok 2019 za byt č. X predstavuje 130,- eur mesačne a za priestor č. 7 sumu 59,90 eur mesačne.

9. Podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

10. Podľa § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti 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 ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

11. Podľa § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka, začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu. Podľa ods. 2 po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. Porušenie zákazu nemá účinky voči osobám, ktoré nadobudli záloh od záložcu v bežnom obchodnom styku v rámci predmetu podnikania záložcu okrem prípadu, keď nadobúdateľ vedel alebo vzhľadom na všetky okolnosti mohol vedieť, že sa začal výkon záložného práva. Podľa ods. 3 záložný veriteľ má voči záložcovi právo na úhradu nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva. Podľa ods. 4 ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorá začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

12. Podľa § 39 ods. 3 katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z. okresný úrad zruší poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu.

13. Žalobca uviedol, že vo veci samej sa domáha určenia neplatnosti rozhodnutia vlastníkov. Takýto návrh vo veci samej je zjavne neurčitý a neúplný, nie je z neho možné vyvodiť predpokladaný úspech v konaní vo veci samej. Žalobca neuviedol žiadne tvrdenia (skutočnosti) ohľadne samotného konania zhromaždenia vlastníkov, hlasovania a oznámenia výsledkov hlasovania.

14. Náležitou návrhu podľa § 326 ods. 1 CSP je aj opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Žalobcov návrh takéto náležitosti neobsahuje.

15. Zo samotného návrhu a tvrdení žalobcu vyplýva, že dlhuje na platbách určitú sumu, vôbec sa však nevyjadril konkrétne, akú sumu v čase hlasovania vlastníkov dlhoval, prípadne, akú sumu zaplatil, a aký je jeho aktuálny dlh. Napriek tomu tvrdil, že dlh je vymyslený. Žalobca poukazoval len na rozpornosť dokladov v oznámení správcu, čo však podľa súdu nie je dostatočné na nariadenie neodkladného opatrenia. To, že napr. súčet zálohových platieb za obdobie od 1.4.2019 do 30.11.2020 predstavuje nižšiu sumu než pohľadávka evidovaná správcom ešte nepreukazuje, že nie sú splnené podmienky na začatie výkonu záložného práva, keďže zálohové platby správca každoročne aj vyúčtuje a výsledkom môže byť nedoplatok.

16. Žalobca teda neosvedčil, že by správca konal svojvoľne, že údaje o dlhu evidované správcom nie sú správne a že na základe takýchto nesprávnych údajov vlastníci prijali rozhodnutie o uplatnení svojho zákonného záložného práva.

17. Podľa ust. § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov, na ktoré sa žalobca odvolával, sa možno domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov, nie však pozastavenia účinnosti oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Účinky oznámenia o začatí výkonu záložného práva a jeho vyznačovanie upravujú Občiansky zákonník a katastrálny zákon. Pozastaviť účinnosť oznámení o začatí výkonu záložných práv, tak ako to navrhoval žalobca, nebolo možné, pretože výrok súdu, ako ho navrhoval žalobca, by bol neurčitý, nevykonateľný.

18. Keďže žalobca nepreukázal potrebu bezodkladne upraviť pomery, ani ohrozenie exekúcie, neboli splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia. Preto súd v zmysle § 328 ods. 1 CSP návrh žalobcu v celom rozsahu zamietol.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresný súd Bratislava III.

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).