

Súd: Okresný súd Bratislava V
Spisová značka: 56C/20/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1520201807
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 02. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Rusňáková
ECLI: ECLI:SK:OSBA5:2021:1520201807.3

Uznesenie

Okresný súd Bratislava V v právnej veci žalobkyne: A. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom: X. XXXX/XX, R., proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava I., IČO: 00 169 226, so sídlom: Palackého 24, Bratislava, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a** .

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 02.04.2020 sa žalobkyňa voči žalovanému domáhala určenia, že pohľadávka uplatňovaná žalovaným voči žalobkyni ako podielovému spoluvlastníkovi (podiel 1 k celku) vo výške 9 455,24 Eur z titulu nedoplatku za náklady spojené s užívaním bytu č. X nachádzajúcom sa na X.p. bytového domu, vchod: B. X v R., postavenom na parc. č. XXXX, súp. č. XXXX, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2087/100000, evidovanom v okrese R. V, obec: BA - m.č. D., katastrálne územie: D., zapísanom na LV č. XXXX (ďalej len ako „nehnutelnosť“), nie je určená v správnej výške. Zároveň sa domáhala určenia, že žalovaný je povinný prijať splnenie dlhu spôsobom, ktorý navrhol .

2. Súčasne so žalobou podala žalobkyňa aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žiadala, aby súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“), k nehnuteľnosti, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

3. Svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnila žalobkyňa takto: Žalobkyňa spolu s D. D., nar. XX.XX.XXXX, sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti. Žalovaný podľa slov žalobkyne vykonáva správu bytového domu na B. X v R.. Žalovaný vyúčtoval žalobkyni a druhému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti nedoplatok za náklady spojené s užívaním bytu za rok 2016 a za rok 2017 spolu vo výške 4 739,31 Eur. Vlastníci správnosť a nárok predmetného nedoplatku namietali a reklamovali, pričom žalovaný nemal uvedené brať v úvahu. Žalobkyňa spolu s druhým spoluvlastníkom nehnuteľnosti preto prijali návrh tretej osoby - Realitný investičný fond s.r.o., IČO: 36 814 598, že pohľadávku žalovaného voči ich osobe od žalovaného odkúpi. Táto spoločnosť mala žalovanému zaslať ponuku na odkúpenie pohľadávky za odplatu v plnej výške dlžnej sumy. Žalovaný podľa slov žalobkyne vyžadoval doklady a potvrdenia k úkonom, ktorých vykonanie je upravené priamo zákonom a nie je tak potreba osobitné potvrdenie. Žalobkyňa ďalej uvádza, že následne žalovaný dňa 12.09.2018 podal na Okresný súd Bratislava V voči žalobkyni a druhému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti návrh na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie sumy 4 739,31 Eur s príslušenstvom. Predmetné konanie má byť na tunajšom súde vedené pod sp.zn. 24C/36/2018 a doposiaľ nebolo právoplatne ukončené. Žalovaný mal na základe Oznámenia o písomnom hlasovaní zo dňa 12.06.2019, oznámiť žalobkyni a druhému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti, že dňa 25.06.2019 a 26.06.2019 sa v bytovom dome na B. X v R. uskutoční písomné

hlasovanie vlastníkov bytov, predmetom ktorého bude hlasovanie o súhlase s dobrovoľnou dražbou ich bytu. Následne žalovaný oznámil žalobkyni a druhému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti, že predmetným hlasovaním bola dobrovoľná dražba ich bytu schválená. Žalobkyňa poukázala na princíp proporcionality a na uznesenie Krajského súdu v Prešove, sp.zn. 2Co/91/2015 zo dňa 29.06.2016. Žalobou vo veci samej sa preto žalobkyňa domáha určenia pravosti a výšky pohľadávky žalovaného, ktorá nie je judikovaná a žalovaný aj napriek jej spornosti podniká kroky pre jej vymożenie prostredníctvom dobrovoľnej dražby. Z uvedeného je podľa žalobkyne zrejmé, že práva a oprávnené záujmy žalobkyne sú konaním žalovaného ohrozené a je nevyhnutné bezodkladne upraviť pomery do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Nariadením neodkladného opatrenia bude podľa žalobkyne naplnená požiadavka ochrany jej vlastníckeho práva ako slabšieho subjektu, ktoré žalovaný zo svojej mocenskej pozície svojim konaním ohrozuje. Žalobkyňa zároveň poukázala na skutočnosť, že v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava V pod sp.zn. 50C/59/2018, sa domáha určenia vlastníckeho práva k časti nehnuteľnosti, pričom toto konanie ešte nie je právoplatne skončené. Žalovaný podľa žalobkyne realizuje kroky súvisiace s výkonom záložného práva, pričom postupuje bez odbornej starostlivosti, neumožnil a neakceptuje efektívnu ochranu práva žalobkyne v súdnom konaní, pričom pohľadávka uplatňovaná na tunajšom súde v konaní vedenom pod sp.zn. 24C/36/2018 je sporná. Konanie žalovaného je podľa žalobkyne v rozpore s § 3 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), teda aj v rozpore s dobrými mravmi. Žalobkyňa ďalej uvádza, že nemožno poskytnúť ochranu výkonu záložného práva, keď takýto výkon je neprimeraný, keď sú iné možnosti domáhania sa práva, najmä cestou súdu a v prípade úspešnosti následnou exekúciou. Postupom žalovaného podľa žalobkyne príde k nenávratnej ujme na právach a oprávnených záujmoch žalobkyne a k neoprávnenému zásahu do jej vlastníckeho práva. Naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení má spočívať aj v tom, že sa ním vytvorí pevný právny základ medzi účastníkmi konania, čím sa zabráni ďalším prípadným sporom medzi účastníkmi. Nariadením neodkladného opatrenia podľa žalobkyne nevznikne žalovanému žiadna ujma, nakoľko záložné právo bude i naďalej existovať.

4. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia priložila žalobkyňa kópiu návrhu na vydanie platobného rozkazu zo dňa 07.09.2018; kópiu odpovede na výzvu adresovanej žalovanému zo dňa 25.05.2018 spolu s doručenkou; kópiu oznámenia o písomnom hlasovaní zo dňa 12.06.2019; kópiu zaslania oznámenia výsledku z písomného hlasovania zo dňa 03.07.2019; kópiu ponuky odkúpenia pohľadávky dlžníkov zo dňa 19.03.2018 spolu s podacím lístkom; čiastočný výpis z LV č. XXXX; kópiu listu žalovaného zo dňa XX.XX.XXXX; kópiu listu žalovaného zo dňa 28.02.2018; kópiu oznámenia o výkone záložného práva zo dňa 20.12.2019 spolu s prílohou; kópiu oznámenia o výkone záložného práva - upozornenie zo dňa 13.01.2020; kópiu výzvy na rokovanie zo dňa 14.11.2019.

5. Dňa 14.04.2020 rozhodol tunajší súd tak, že návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Dôvodil pritom nedostatkom aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne a pasívnej vecnej legitímácie žalovaného. Vzhľadom na to, že ku dňu rozhodovania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na strane žalobcu nevystupovali všetci spoluvlastníci nehnuteľnosti, ktorí sú považovaní za nútené procesné spoločenstvo podľa § 78 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), musel súd návrh žalobkyne zamietnuť. Ďalším dôvodom na zamietnutie predmetného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bol nedostatok pasívnej vecnej legitímácie, keďže žalobkyňa na strane žalovaného neoznačila všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome ako nerozlučných spoločníkov popri správcovi. S ohľadom na uvedené, súd ostatné predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia neskúmal. Dňa 21.05.2020 doručila žalobkyňa tunajšiemu súde odvolanie, ktorým žiadala, aby odvolací súd rozhodnutie prvostupňového zmenil tak, že jej návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovie. Podľa žalobkyne súd vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci a nevzal do úvahy všetky relevantné skutočnosti uvádzané v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. K odvolaniu žalobkyne sa dňa 11.06.2020 vyjadril žalovaný a žiadal, aby odvolací súd potvrdil rozhodnutie prvostupňového súdu o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Uviedol, že postupuje v súlade s platnými právnymi predpismi a zmluvou o výkone správy, pričom sa stotožnil s napadnutým rozhodnutím ako aj s ďalšími rozhodnutiami tunajšieho súdu, na ktoré poukázal v predmetnom vyjadrení.

6. Krajský súd v Bratislave rozhodol uznesením, č.k. 15Co/147/2020 - 117 zo dňa 07.12.2020, tak že uznesenie tunajšieho súdu, č.k. 56C/20/2020 - 38, zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd zo spisu tunajšieho súdu 6C/35/2019 zistil, že žalobkyňa spolu s druhým spoluvlastníkom nehnuteľnosti podali dňa 02.07.2019 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali uloženia rovnakej povinnosti žalovanému ako v tomto konaní. Predmetný návrh na

nariadenie neodkladného opatrenia bol odmietnutý z dôvodu, že neobsahoval predpísané náležitosti. Odvolací súd sa nestotožnil so záverom prvoinštančného súdu o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne. Skutočnosť, že je predmetná nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve, neznamená, že by návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nemohol podať ktorýkoľvek z podielových spoluvlastníkov, nakoľko právne úkony týkajúce sa spoločnej veci, môže vykonávať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov, ak nebolo výslovne dohodnuté, že to bude robiť len niektorý z nich. Krajský súd v Bratislave sa nestotožnil ani s právnym záverom súdu prvej inštancie, že žalovaný nie je v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia pasívne vecne legitímovaný. Naopak sa stotožnil s tvrdením žalobkyne uvedenom v jej odvolaní, že prijatím novely zákona č. 283/2018 Z.z., ktorou sa zmenil zákon č. 182/1993 Z.z., spôsobilo vznik právnej skutočnosti, s ktorou zákon spája prechod práv na strane vlastníkov bytov na správcu, keď správne poukázala aj na § 9 ods. 7 tohto zákona. Keďže odvolací súd dospel v otázke aktívnej a pasívnej vecnej legitímácie k iným právnym záverom ako súd prvej inštancie, napadnuté uznesenie prvoinštančného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V záujme zachovania dvojinstančnosti súdneho konania, odvolací súd nerozhodol o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia. Povinnosťou súdu prvej inštancie je opätovne rozhodnúť o predmetnom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a skúmať, či sú dané predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, pričom svoje rozhodnutie musí správne a dostatočne odôvodniť v súlade s požiadavkami podľa § 234 CSP v spojení s § 220 ods. 2 CSP.

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

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

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

10. Podľa § 325 ods. 2 CSP, 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 násillia,
- 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.

11. Podľa § 127 ods. 1 CSP, ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis.

12. 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.

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

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. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania rozhodnutia súdu prvej inštancie (skutkový a právny stav veci, v ktorej sa má rozhodovať o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia). Preto sa súd vyrovná len s tými okolnosťami, ktoré existovali v danom čase použiteľného práva.

16. Neodkladné opatrenie predstavuje inštitút neodkladnej procesnej ochrany, ktorým sa bezodkladne upravujú pomery účastníkov konania. Vzhľadom na charakter neodkladného opatrenia ako nástroja zabezpečujúceho úpravu pomerov v rozsahu odôvodnenom naliehavou potrebou súd v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nevykonáva dôkazy a rozhoduje iba na základe skutočností a tvrdení uvedených v návrhu a na základe predložených listinných dôkazov, ktoré by mali hodnoverne osvedčovať stav tvrdený v návrhu. Osvedčenie na rozdiel od dokázania znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti, teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti. Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní. Postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Základným predpokladom prípustnosti a dôvodnosti neodkladného opatrenia je teda tvrdenie a osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi účastníkmi konania a nevyhnutnosť bezodkladnej úpravy právneho vzťahu medzi nimi. Žalobca teda musí osvedčiť, že bez okamžitej, hoci i len dočasnej, úpravy právnych pomerov by bolo jeho právo ohrozené. Pokiaľ má mať navrhované neodkladné opatrenie len dočasnú povahu, jeho nariadením nemôže byť navodený nezvratný stav. Neodkladným opatrením nemožno s poukazom na princíp proporcionality obmedziť povinný subjekt neprimeraným spôsobom alebo nad nevyhnutný rozsah. Neodkladné opatrenie má subsidiárne postavenie vo vzťahu k zabezpečovaciemu opatreniu, preto je jeho nariadenie prípustné iba vtedy, ak jeho účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

17. Súd, súc pritom viazaný právnym názorom odvolacieho súdu v zmysle § 391 ods. 2 CSP, opätovne posúdil návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj ňou predložené listinné dôkazy a dospel k záveru, že nie sú splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia.

18. Záložné právo k nehnuteľnosti, ktorého výkonu sa má podľa návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaný zdržať, bolo zriadené na základe § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, teda zo zákona, podľa ktorého 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, 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 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva. Predmetné záložné právo vzniklo podľa § 151e ods. 2 OZ zápisom do katastra nehnuteľností.

19. Podľa § 151j ods. 1 OZ, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

20. Podľa § 8b ods. 1 písm. h) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pri správe domu je správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o).

21. Podľa § 14b ods. 1 písm. o) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome.

22. Na základe vyššie uvedeného a dôkazov obsiahnutých v spise je zrejmé, že žalovaný začal výkon záložného práva predajom nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou. Výkonom záložného práva pritom

sleduje uspokojenie svojej splatnej pohľadávky z titulu nedoplatku za náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti.

23. Podľa § 151m ods. 4, veta prvá OZ, záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva.

24. Ústavný súd SR v uznesení sp. zn. PL. ÚS 23/2014-18 z 24.09.2014 vyslovil názor, že podľa platnej legislatívy je daná povinnosť strpieť výkon dobrovoľnej dražby nielen so záložným právom vzniknutým na základe zmluvy, ale aj takým, ktoré tak ako záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru, vzniká na základe zákona, teda na základe § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Z predmetného uznesenia Ústavného súdu SR je zároveň možné vyvodiť záver, že záložný veriteľ je oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby bez exekučného titulu priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku.

25. Ak by došlo k porušeniu zákona č. 527/2002 Z. z. Zákon 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, je osoba, ktorá tvrdí že tým bola dotknutá na svojich právach, oprávnená podať návrh na určenie neplatnosti dražby v zmysle § 21 ods. 2 tohto zákona. Vlastníkovi vecí tak na ochranu vlastníckeho práva patrí žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby.

26. Na základe vyššie uvedeného nie sú žalobkyňou tvrdené skutočnosti spôsobilé vyvolať potrebu bezodkladne upraviť pomery a nariadiť neodkladné opatrenie. Záložný veriteľ totižto postupuje v súlade s OZ a realizuje výkon záložného práva v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách.

27. Súd uzatvára, že žalobkyňa neosvedčila potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu a preto súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

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). Ak strana sporu nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.