

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 7Co/21/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219207323  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 03. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blanka Podmajerská  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1219207323.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Blanky Podmajerskej a členov senátu JUDr. Mariany Harvancovej a Mgr. Adely Unčovskej, v právnej veci žalobcu: Stavebné bytové družstvo Bratislava II, Strojnícka 8, Bratislava, IČO: 00169382 proti žalovanému: 1/ Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Rajecká 1-3 Bratislava, zastúpení správcom: ISMAA s.r.o., Handlovská 28, Bratislava, IČO: 43884334, zastúpeného: VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o., Mostová 2, Bratislava, 2/ Finlegal services, s.r.o., Štefánikova 23, Bratislava, IČO: 46283421, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II zo dňa 7.1.2020, č.k. 50C/98/2019-110, jednomyseľne takto

### rozhodol:

Uznesenie súdu prvej inštancie sa vo výroku, ktorým zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia uplatnený proti žalovanému 1/ mení tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia proti žalovanému 1/ sa odmieta.

Uznesenie súdu prvej inštancie sa vo výroku, ktorým zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia uplatnený proti žalovanému 2/, potvrdzuje.

### odôvodnenie:

1. V napadnutom uznesení súd prvej inštancie zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému 1/ povinnosť zdržať sa všetkých právnych úkonov smerujúcich k výkonu záložného práva a k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nebytových priestorov (XX - X, XX - X V. XX - X) vo vlastníctve žalobcu, zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: N. L., obec: N.-O.. Č.. S., kat. územie S., a žalovanému 2/ povinnosť nepokračovať v dobrovoľnej dražbe nebytového priestoru (XX - X) vo vlastníctve žalobcu, zapísaného na LV č. XXXX a nezačínať, a ak už začal nepokračovať s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby v dobrovoľnej dražbe nebytových priestorov (XX - X V. XX - X) vo vlastníctve žalobcu, zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: N. L., P.: N.-O.. Č.. S., kat. územie S., a to až do skončenia vecí samej.

2. Rozhodnutie právne odôvodnil § 324 ods.1,3, § 325 ods.1, ods.2 písm. c/, d/, § 326 ods.1,2, § 328 ods.1, § 329 ods.1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej „C.s.p.“), § 19 ods.1 písm. b/ zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej „zákon č. 527/2002 Z.z.“), § 15 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej „zákon č. 182/1993 Z.z.“) konštatujúc, že voči žalobcovi, ktorý je výlučným vlastníkom v návrhu označených nehnuteľností, podal žalovaný 1/ dňa 26.2.2018 žalobu o zaplatenie 11 705,76 eur s príslušenstvom (sp. zn. 50C/11/2018), titulom neuhradených mesačných platieb - preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu F. X-X S. N., za obdobie od 1.11.2014 do 26.2.2018 za nebytové priestory č. XX-X, XX-X, XX-X, XX-X, ktoré sa nachádzajú v označenom bytovom dome. Podľa zápisu z písomného hlasovania zo dňa 17.5.2019, vlastníci bytov a NP bytového domu F. X-X, Bratislava nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov vyslovili súhlas s otázkami písomného hlasovania,

t.j. s podaním návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby nebytových priestorov č. XX-X, XX-X V. XX-X v bytovom dome F. X-X S. N., vo vlastníctve žalobcu a schválili podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby uvedených nebytových priestorov. Žalobca v snahe predísť výkonu dobrovoľnej dražby svojho nehnuteľného majetku z opatrnosti uhradil žalovanému 1/ na účet fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu časť žalovanej istiny bez príslušenstva vo výške 10 600,22 eur a súdu v konaní sp. zn. 50C/11/2018 i správcovi domu oznámil, že uhradenie uvedenej sumy neznamená uznanie oprávnenosti žaloby čo do dôvodu a čo do výšky žalovanej pohľadávky s príslušenstvom, ale k úhrade tejto sumy pristúpil iba z opatrnosti a pod nátlakom žalovaného 1/ v záujme ochrany svojho nehnuteľného majetku pred nedôvodnou a protizákonnou dražbou. Žalovaný 2/ mu dňa 25.11.2019 doručil Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, spis. zn.: S 46/2019 zo dňa 20.11.2019 o začatí s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Dňa 27.11.2019 mu doručil žalovaný 2/ Oznámenie o začatí výkonu záložného práva - oprava, ktorým mu oznamuje, že mu zasiela Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v opravenom znení z dôvodu chyby v písaní v časti dlžných súm, ktoré boli uvedené v pôvodnom oznámení, na základe čoho má žalobca výzvu na úhradu formulovanú v pôvodnom oznámení považovať za bezpredmetnú. V opravenom znení Oznámenia o začatí výkonu záložného práva žalovaný 2/ vyzval žalobcu na úhradu istiny vo výške 3 568,84 eur (pohľadávka navrhovateľa dražby), úroku z omeškania a zmluvnej pokuty 5 941,79 eur (pohľadávka navrhovateľa dražby) a pohľadávky dražobníka vo výške 994,78 eur, spolu celkovo vo výške 10 505,41 eur. Výška pohľadávky - istiny 3 568,84 eur (pravdepodobne za nebytový priestor č. 12-4, ktorý má byť predmetom dobrovoľnej dražby) v uvedenom oznámení o začatí výkonu záložného práva nie je uvedená v správnej výške, keď podľa Sumárnej analýzy platieb žalobcu za jeho nebytové priestory, vystavenej správcovi domu (ISMAA s.r.o.) dňa 26.11.2019, dlhoval žalobca za nebytový priestor č. XX-X, ku dňu 26.11.2019 sumu vo výške 1 760,26 eur. Na základe uvedeného písomného oznámenia žalovaného 2/ o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nebytového priestoru č. XX-X na F. X.. Č.. X S. N. vo vlastníctve žalobcu, žalobca pod nátlakom hroziaceho výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, to znamená nie slobodne a nie z vlastnej vôle, uhradil žalovanému 1/ zvyšnú dlžnú časť istiny za všetky štyri nebytové priestory vo výške spolu 4 468,36 eur bez príslušenstva (aktuálnu výšku dlžnej istiny zistil priamo v účtarni správcu domu). Zaplatením sumy 4 468,36 eur zo strany žalobcu dňa 27.11.2019 došlo úplnej úhrade dlžnej istiny za všetky jeho nebytové priestory v bytovom dome Rajecká 1-3 v Bratislave a zanikol akýkoľvek dôvod na výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby nebytových priestorov žalobcu. Hodnota každého z troch nebytových priestorov o ktorých žalovaný 1/ v písomnom hlasovaní vyslovil súhlas s podaním návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, je viac ako 100 000 eur a z tohto dôvodu sa jedná o neprimeranosť výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, nakoľko fiktívnu pohľadávku žalovaného 1/ by žalobca mohol ihneď uspokojiť zo svojho bežného podnikateľského účtu a nie predajom ktorejkoľvek zo založených nehnuteľností. Žalobca v návrhu uviedol, že riadne preukázal svoje vlastnícke právo k zálohu a nedôvodnosť výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe a mal za to, že je potrebná dočasná úprava pomerov, pretože v opačnom prípade bude protiprávny stav naďalej pretrvávajúť (už v súčasnosti trvá minimálne od doručenia oznamu o začatí výkonu záložného práva), keď nariadením neodkladného opatrenia bude naplnená požiadavka ochrany vlastníckeho práva žalobcu.

3. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že v predmetnej veci nie sú dané zákonné podmienky pre vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca svoj nárok odvodzuje od konania žalovaného, resp. žalovaných, ktorí začali výkon záložného práva k nebytovému priestoru č. XX - X v jeho vlastníctve, pričom jeho hodnota je neporovnateľne väčšia ako ich pohľadávka (nedoplatok žalobcu) a za situácie, kedy žalobca sporný nedoplatok už uhradil. Pokiaľ ide o navrhovaný výrok týkajúci sa žalovaného 1/ a nebytových priestorov č. XX-X V. Č..XX-X, žalobca tejto časti návrhu nijakým spôsobom neosvedčil ním tvrdenú hrozbu, resp. konanie žalovaných, ktoré by priamo k výkonu záložného práva aj smerovalo. Súd prvej inštancie tak nemal za preukázané, že by žalovaný 1/ takéto konanie uskutočňoval a v tejto sfére nie je osvedčená potreba, resp. skutočnosti podľa § 325 ods. 1 C.s.p..

4. Vo vzťahu k nebytovému priestoru č. XX-X súd prvej inštancie rovnako nenašiel žalobcom tvrdené dôvody na nariadenie neodkladného opatrenia. Je síce pravdou, že žalobca (v konaní sp. zn. 50C/11/2018 žalovaný) vykonal čiastočné úhrady jeho nedoplatku, avšak v tomto smere uviedol, že ani v konaní vo veci samej nie je ustálená celková dlžná suma. Dlžná a žalovaná suma na nedoplatkoch vznikla laxným prístupom žalobcu (v konaní sp. zn. 50C/11/2018 žalovaný) k svojim povinnostiam ako vlastníka nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome. Žalobca nesúhlasil s uzneseniami

(5.9.2016 a 19.9.2017) vlastníkov, ktorými mu bola zohľadnená miera využívania spoločných častí, pričom voči týmto rozhodnutiam podal dve žaloby na civilný súd, avšak v obidvoch týchto konaniach zobral žalobu bez udania dôvodu späť. Je tak zrejmé, že súdny prieskum týchto rozhodnutí vlastníkov už neprebíha, čo taktiež znamená, že základ pre účtovanie príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv nie je sporný. V dôsledku svojvoľného nerešpektovania týchto rozhodnutí žalobcovi vznikla dlžná suma, ktorá je predmetom konania sp. zn. 50C/11/2018. Vzhľadom na uvedené nie je pre účely konania o nariadenie neodkladného opatrenia dôvodná čiastočná úhrada žalobcu nedoplatkov. Žalobca v konečnom dôsledku ani neosvedčil samotnú výšku tejto úhrady (v návrhu i prílohách uvádza rozdielne sumy) je zrejmé, že žalovaný 1/ voči žalobcovi eviduje nedoplatok na úhradách do fondu, a preto po písomnom hlasovaní podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby na nebytový priestor č. XX-X.

5. V časti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia týkajúceho sa žalovaného 2/ súd prvej inštancie poukázal s odkazom na § 19 ods. 1 písm. b/ zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách na nedostatok pasívnej vecnej legitímácie. Uviedol, že jediným oprávneným na výkon záložného práva je záložný veriteľ, ktorým je iba žalovaný 1/, pričom dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak jemu preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby; ak ide o neodkladné opatrenie súdu postačí ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené. Ak súd nariadi záložnému veriteľovi zdržať sa výkonu záložného práva, tak v zmysle uvedeného je dražobník povinný upustiť od dražby, ak mu je preukázané, že neodkladné opatrenie bolo súdom nariadené.

6. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie napokon uviedol, že keďže ide o návrh dočasného neodkladného opatrenia a návrh nekonzumuje vec samú, o trovách konania rozhodne v rozhodnutí vo veci samej.

7. Proti rozhodnutiu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca navrhujúc, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, prípadne aby sám vo veci rozhodol. Pokiaľ ide o nebytový priestor č. XX- X , v texte návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a listinnými dôkazmi preukázal, že žalovaný 1/ na schôdzi vlastníkov bytov a NP konanej dňa 8.10.2008 prijal uznesenie, ktorým vlastníci odsúhlasili písomné hlasovanie k dobrovoľným dražbám týkajúcich sa bytov a nebytových priestorov v dlžnej sume nad 2 000 eur v bytovom dome F. X-X N. a hlasovaním zo dňa 17.5.2019 vyslovili súhlas s podaním návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby nebytových priestorov č. XX-X, XX-X V. XX-X v bytovom dome F. X-X S. N.. Z uvedeného vyplýva, že osvedčil ním tvrdenú hrozbu, že konanie žalovaných priamo smeruje k výkonu záložného práva . Vo vzťahu k nebytovému priestoru XX-X nachádzajúcim sa na prízemí bytového domu F. X S. N. osvedčil, že žalovaný 2/ už začal s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby . Sumárnymi analýzami platieb za nebytové priestory č.12-1 zo dňa 26.11.2019, č. 12-2 z 26.11.2019, č. 12-3 zo dňa 26.11.2019, č. XX-X zo dňa 26.11.2019 a bankovým výpisom o úhradách zo dňa 27.11.2019 preukázal, že v súčasnosti je pohľadávka žalobcov bez príslušenstva v plnej výške uhradená a odpadol zákonný dôvod k výkonu záložného práva nehnuteľných vecí formou dražby. Pokiaľ ide o záver o nedostatku pasívnej legitímácie žalovaného 2/, odvolateľ s poukazom na § 19 ods.1 písm. b/ zákona č. 527/2002 Z.z., uznesenie Okresného súdu Bratislava I zo dňa 3.1.2018, č.k. 9C/78/2017-105 a uznesenie Okresného súdu Bardejov sp.zn. 5C/157/2006 v spojení s uznesením Krajského súdu v Prešove sp.zn. 17Co/104/2011 (týkajúce sa rovnakého predmetu sporu ) uviedol, že v danom prípade začal dražobník výkon záložného práva dňa 22.11.2019 a je pasívne legitimovanou osobou. Spor sp.zn. 50C/11/2018 o zaplatenie 11 705,76 eur s príslušenstvom nie je namieste riešiť podľa zákona o dobrovoľných dražbách.

8. Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení sa k odvolaniu konštatoval nedôvodnosť a neprípustnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia , a to jednak z procesného hľadiska ako aj hmotného práva a navrhol, aby odvolací súd podľa § 389 ods.1 písm. a/, § 391 C.s.p. voči žalovanému 1/ uznesenie zrušil a konanie zastavil a voči žalovanému 2/ uznesenie potvrdil. V prípade, ak by odvolací súd dospel k záveru, že nie sú dané procesné dôvody na zrušenie uznesenia voči žalovanému 1/ navrhol, aby rozhodnutie súdu prvej inštancie v tejto časti potvrdil. Žalovaný 1/ konštatoval, že konanie o návrhu spadá pod režim § 9 ods.8 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z. z ktorého vyplýva, že v konaní o návrhu vlastníka bytu či nebytového priestoru, ktorý sa snaží súdnym rozhodnutím zakázať výkon záložného práva podľa § 15 cit. zákona , svedčí pasívna legitímácia len ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktorí sú záložnými veriteľmi , správca nie je vlastníkom bytu či nebytového priestoru, nie je ako jeden zo záložných veriteľov ani pasívne legitimovaný v tomto konaní a je len priamym zákonným

zástupcom vlastníkov ako záložných veriteľov, voči ktorým návrh na zdržanie sa výkonu záložného práva smeruje. Žalobca síce v návrhu uviedol ako žalovaných vlastníkov bytov a nebytového priestoru, avšak títo neboli v návrhu špecifikovaní obligatónnymi údajmi podľa § 132 a § 134 C.s.p., z označenia nie je zrejmé, akých vlastníkov nebytových priestorov má na mysli, keďže v bytovom dome je len jeden vlastník nebytového priestoru, a to práve žalobca. Návrh voči žalovanému 1/ mal súd prvej inštancie podľa § 327 C.s.p. odmietnuť. Petit I. návrhu nie je dostatočne určitý a vykonateľný, nakoľko rozhodnutím súdu nie je možné uložiť povinnosť zdržať sa všetkých, teda bližšie nešpecifikovaných právnych úkonov smerujúcich k výkonu záložného práva k nebytovým priestorom č. 12-1, č. 12-2 a č. 12-4. Úvaha súdu o tom, že žalovaný 2/ nie je pasívne vecne legitimovaný je správna, nakoľko v zmysle § 19 ods.1 písm. b/ zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách je jediným oprávneným na výkon záložného práva záložný veriteľ (napr. rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 15 Co/141/2018 z 15.6.2018). V petitoch II. a III. návrhu, ktoré smerujú k uloženiu povinnosti voči dražobníkovi, tento nie je pasívne vecne legitimovaný. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neosvedčil ani jednu zo zákonných podmienok na jeho nariadenie a v danom prípade nie je daná obava z budúceho výkonu exekúcie, pretože v konaní o veci si žalobca ani žiadnu pohľadávku voči správcovi či vlastníkom bytov v bytovom dome neuplatňuje. Pokiaľ ide o splnenie podmienky preukázania naliehavej a bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami, výkon záložného práva sa začal len vo vzťahu k nebytovému priestoru č. XX-X a obava žalobcu o začatie výkonu záložného práva voči nebytovým priestorom č. XX-X V. Č. XX-X nie je opodstatnená. Súd nemôže bez relevantných dôvodov a paušálne do budúcnosti obmedziť zákonom dané právo vlastníkov bytov ako záložných veriteľov začať samotný výkon zákonného záložného práva a môže len dočasne pozastaviť už začatý proces výkonu záložného práva, ak na to sú podstatné dôvody (rozhodnutie NS SR sp.zn. 5 Obdo 33/2012 z 13.12.2012). V danom prípade žalobca prestal bezdôvodne platiť príspevky do fondu opráv v plnej výške za nebytové priestory už od októbra 2014 a tieto čiastočne doplatil až v máji a novembri 2019, pričom tieto nemá stále úplne uhradené.

9. Žalovaný 1/ namietol pravdivosť argumentácie žalobcu, že ku dňu podania návrhu uhradil všetky zákonným záložným právom zabezpečené pohľadávky vyplývajúce z účtovnej evidencie správcu, čo vyplýva zo samotnej sumárnej analýzy platieb z 26.11.2019 doloženej žalobcom, keď aktuálny zostatok na dlžných istinách bol uvedený ako „zostatok“, v ľavom hornom rohu na prvej strane každej zaslanej analýzy platieb ako mínusová položka. Žalobca pri úhradách dlžných súm zrejme vychádzal zo zostatkov uvedených na str.2 analýz, kde je uvedená aj položka „penále“, ktorá však predstavovala len účtovné zohľadnenie vykonaného započítania vzájomných pohľadávok, ku ktorému došlo listom správcu z 24.7.2019, ktorý bol žalobcovi doručený a ktorým došlo k započítaniu preplatkov. Zaslané analýzy správcu majú len informatívny charakter a nikdy neobsahovali aj výpočet dlžných úrokov z omeškania a zmluvných pokút k jednotlivým dlžným pohľadávkam do fondu opráv. O týchto skutočnostiach bol žalobca informovaný telefonicky dňa 3.12.2019 a následne emailom dňa 13.12.2019. Pokiaľ ide o už začatý proces výkonu zákonného záložného práva k nebytovému priestoru č. XX-X, tento sa môže realizovať mimosúdne len formou dobrovoľnej dražby a v tomto prípade je vylúčený priamy predaj zálohu tretej osobe, alebo iný spôsob výkonu záložného práva, ktorý je možné dojednať v zmluve o zriadení záložného práva. V prípade, ak sa vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou podľa § 14b ods.1 písm. o/ zákona č. 182/1993 Z.z. rozhodnú využiť túto zákonnú možnosť ako uspokojiť svoje splatné pohľadávky, správca bytového domu má podľa § 8b ods.1 písm. h/ citovaného zákona povinnosť podať na základe takéhoto rozhodnutia vlastníkov návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Žalobcom navrhované neodkladné opatrenie by znegovalo, resp. znemožnilo splnenie tejto zákonnej povinnosti. Žalovaný 1/ ďalej uviedol, že žalobcu ako záložcu zo zákonného záložného práva dostatočne chráni právna úprava tým, aby záloh nebol predaný za trhovú cenu, resp. bol pred dražbou ocenený znaleckým posudkom, dostal celý výťažok z predaja zálohu po odpočítaní pohľadávky záložného veriteľa a nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov súvisiacich s výkonom záložného práva, aby sa dražbe vyhol tým, že dlžník (záložca) zloží dražobníkovi na účely splnenia dlhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu, v akom je ich povinný znášať a aby nedošlo zo strany dražobníka k porušeniu zákona ustanovením jeho povinnosti mať uzavreté povinné poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá by mohla vzniknúť v súvislosti s činnosťou dražobníka s minimálnou výškou plnenie 2 000 000 eur ako aj odborným dohľadom MS SR.

10. Žalovaný 2/ v písomnom vyjadrení sa k odvolaniu navrhol, aby ho odvolací súd zamietol a priznal mu nárok na náhradu trov konania. Konštatoval, že v rámci nárokov vznesených zo strany žalobcu nie je pasívne vecne legitimovaný subjektom, keďže výkon záložného práva prináleží výlučne záložnému

veriteľovi, ktorým sú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Vo vzťahu k priestoru č.XX-X síce žalobcovi adresovali oznámenie o začatí výkonu záložného práva, avšak ako bolo uvedené na plnej moci zaslanej žalobcovi spolu s týmto oznámením, žalovaný 2/ v danej veci vystupuje ako splnomocnený zástupca zákonného záložného veriteľa - ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Žalovaný 2/ návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby vo vzťahu k žiadnej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu doposiaľ neobdržal a nariadenie neodkladného opatrenia v znení navrhnutom žalobcom by znamenalo neprimerané obmedzenie v rámci jeho dražobnej činnosti, nakoľko by prípadný návrh nemohli akceptovať ani v prípade, ak by išlo o inú pohľadávku, prípadne aj iného záložného veriteľa vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam. Čo sa týka tvrdení žalobcu o tom, že postup žalovaného 1/ v rámci výkonu záložného práva je nezákonný, nakoľko si žalovaný 1/ zabezpečenú pohľadávku vymáha paralelne aj v súdnom konaní sp.zn. 50C/11/2018 vedenom na Okresnom súde Bratislava II, žiadna právna úprava z uvedeného dôvodu výkon záložného práva nezakazuje ( pričom takýto zákaz by bol popretím samotného významu všetkých zabezpečovacích inštitútov). Tento stav by bol nezákonný jedine v prípade, ak by žalovaný 1/ pokračoval vo výkone svojho záložného práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobcu napriek právoplatnému uzneseniu príslušného súdu o nariadení neodkladného opatrenia, spočívajúceho v zreteľne, určito a jasne formulovanom zákaze vykonať záložné právo pre tú ktorú pohľadávku, a to až do rozhodnutia príslušného súdu v konaní o určení výšky, pravosti, prípadne aj splatnosti samotného zabezpečeného nároku.

11. Odvolací súd, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, vychádzajúc z ust. § 379, § 380, § 378 ods. 1 C.s.p. dospel k nasledujúcim záverom.

12. Podľa § 324 ods.1 C.s.p. pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

14. 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.

15. Podľa § 325 ods. 2 písm. c/, d/ C.s.p. neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

16. Podľa § 326 ods. 1, 2 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

17. Podľa § 328 ods. 1 C.s.p. ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

18. Podľa § 329 ods.2 C.s.p. pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

19. Z vyššie citovaných ustanovení vyplýva, že možnosť nariadenia neodkladného opatrenia je stanovená v prípade, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Pre aplikáciu tohto inštitútu sa však vždy vyžaduje naliehavosť neodkladnej úpravy, ktorá musí byť osvedčená. Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd musí skúmať naplnenie formálnych a vecných predpokladov uvedených v ustanovení § 324 a nasl. C.s.p.. Na to, aby navrhovateľom navrhované neodkladné opatrenie bolo úspešné, vyžaduje si to preukázanie danosti hmotnoprávneho nároku (práva) medzi účastníkmi konania (stranami sporu), ohľadne ktorého majú byť upravené ich pomery (tzv. osvedčenie nároku), a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe neodkladnej úpravy. Reálne vyhodnotenie potreby neodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu, ktorá však musí byť objektívne preskúmateľná na základe odôvodnenia rozhodnutia. Samotný nárok teda nemusí byť preukázaný nepochybne. Podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je súčasne osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy pomerov, by bolo právo niektorého z účastníkov (strán sporu) ohrozené. V každom prípade je potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné

skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ako aj osvedčenie existencie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy.

20. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania rozhodnutia súdu prvej inštancie, čo je skutkový a právny stav veci, v ktorej sa má rozhodovať o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Skutkový a právny stav veci sa posudzuje podľa náležitostí návrhu vyžadovaných v § 326 C.s.p.. Súd sa v rámci konania o nariadenie neodkladného opatrenia vyrovná len s tými okolnosťami, ktoré vyplývajú z návrhu a z použiteľného, spravidla hmotného práva, čo súvisí aj s tým, že účastníci nemusia byť vypočutí a súd nie je povinný vykonávať žiadne iné dokazovanie. Význam toho, že pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania rozhodnutia súdu prvej inštancie, je podstatný v prípade odvolania proti uzneseniu, ktorým sa rozhodlo o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Odvolací súd za základ svojho rozhodnutia vezme len skutkový stav a právne posúdenie, ktoré tu bolo v čase rozhodovania súdu prvej inštancie a nemôže prihliadnúť na zmeny právneho stavu veci.

21. V danej veci sa žalobca návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha, aby súd:  
- žalovanému 1/ uložil povinnosť zdržať sa všetkých právnych úkonov smerujúcich k výkonu záložného práva a k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nebytových priestorov č. XX - X, Č. XX - X V. Č. XX - X vo vlastníctve žalobcu, zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom N., katastrálny odbor, okres: N. L., P.: N.-O.. Č. S., kat. územie S. , a to do skončenia vo veci samej,  
- žalovanému 2/ uložil povinnosť nepokračovať v dobrovoľnej dražbe nebytového priestoru č. XX - X vo vlastníctve žalobcu, zapísaného na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom N., katastrálny odbor, okres: N. L., P.: N.-O.. Č. S., katastrálne územie S. a nezačínať, a ak už začal nepokračovať s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby v dobrovoľnej dražbe nebytových priestorov č. XX - X V. Č. XX - X vo vlastníctve žalobcu, zapísaných na U. Č. XXXX vedenom Okresným úradom N., katastrálny odbor, okres: N. L., P.: N.-O.. Č. S., G. Ú. S., a to až do skončenia vo veci samej.

22. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol žalobcom podaný v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava II pod sp.zn. 50C/11/2018, v ktorom sa spoločnosť ISMAA s.r.o. ako správca bytového domu Rajecká 1 a 3 v Bratislave (ďalej „bytový dom,“) vo vlastnom mene (§ 9 ods.7 zákona č. 182/1993 Z.z.) proti žalobcovi (ako žalovanému) domáha zaplata istiny 7 023,24 eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou titulom nedoplatkov žalobcu na príspevkoch do fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu za 4 nebytové priestory žalobcu v tomto dome za obdobie od januára 2015 do júla 2019 v priebehu ktorého žalobca čiastočne žalovanú sumu uhradil. Uznesením Okresného súdu Bratislava II zo dňa 30.12.2019, č.k. 50C/11/2018 -532 bol návrh žalovaného na nariadenie neodkladného opatrenia doručený súdu v priebehu označeného konania vylúčený na samostatné konanie.

23. Podľa § 9 ods.8 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z. spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, proti ktorému smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaný vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru.

24. Podľa § 327 C.s.p. ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný alebo neurčitý, súd takýto návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú.

25. Podľa § 132 ods.1 C.s.p. v žalobe sa okrem všeobecných náležitostí podania uvedie označenie strán, pravdivé a úplné opísanie rozhodujúcich skutočností, označenie dôkazov na ich preukázanie a žalobný návrh.

26. Podľa § 133 ods.1 C.s.p. fyzická osoba sa v žalobe označuje menom, priezviskom, adresou trvalého pobytu alebo pobytu, dátumom narodenia alebo iným identifikačným údajom.

27. Podľa § 133 ods. 2 C.s.p. právnická osoba sa v žalobe označuje názvom alebo obchodným menom, adresou sídla a identifikačným číslom organizácie, ak jej je pridelené.

28. Vo vzťahu k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uplatneného proti žalovanému 1/ odvolací súd ako prvoradá zdôrazňuje, že tento spadá pod režim ust. § 9 ods.8 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z.z. z ktorého vyplýva, že v konaní o návrhu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa snaží súdnym rozhodnutím zakázať výkon zákonného záložného práva podľa § 15 citovaného zákona, svedčí pasívna legitímácia ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktorí sú záložnými veriteľmi (jedná sa o nerozdielne spoločenstvo účastníkov sporu) a správca je len priamym zákonným zástupcom vlastníkov ako záložných veriteľov, voči ktorým návrh na zdržanie sa

výkonu záložného práva smeruje. Žalobca v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaného 1/ označil ako „vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu F. X-X N., zastúpení správcou domu ISMAA s.r.o., Handlovská 28, Bratislava, IČO: 43 884 334“. Uvedené znamená, že ak žalobca žalovaného 1/ označil ako „vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu F. X-X N.“, a títo neboli v návrhu dostatočne špecifikovaní obligatónymi údajmi podľa § 132 až § 134 C.s.p., návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahoval vo vzťahu k žalovanému 1/ predpísané náležitosti, ktorá vada bráni pokračovaniu v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a ktorá sa postupom podľa § 128 C.s.p. neodstraňuje (§ 327 C.s.p.). Za nie dostatočne neurčitý a nevykonateľný považuje odvolací súd aj petit neodkladného opatrenia navrhovaného voči žalovanému 1/, keďže výrokom rozhodnutia súdu nie je možné uložiť povinnosť zdržať sa všetkých, teda bližšie nešpecifikovaných právnych úkonov smerujúcich k výkonu záložného práva nebytových priestorov č. 12-1, č.12-2 a č. 12-4, keď z takto navrhnutého petitu neodkladného opatrenia nevyplývajú konkrétne práva a povinnosti sporových strán. Na základe uvedeného odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktorým zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia uplatnený proti žalovanému 1/ podľa § 388 C.s.p. zmenil a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v tejto časti s použitím ust. § 327, § 378 ods.1 C.s.p. odmietol.

29. Pre úplnosť k tejto časti návrhu poznamenáva, že aj v prípade, ak by žalobca za žalovaného 1/ jednoznačne a určite označil správcu domu ISMAA s.r.o., Handlovská 28, Bratislava, IČO: 43 884 334 (čo však z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a ani jeho obsahu nevyplýva), tento nie je v spore o zdržanie sa výkonu záložného práva podľa ust. § 9 ods.7,8, § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. pasívne vecne legitimovaným subjektom.

30. Pokiaľ ide o časť návrhu, v ktorom žalobca žiadal žalovanému 2/ uložiť povinnosť nezačínať, a ak už začal nepokračovať s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby v dobrovoľnej dražbe nebytových priestorov č.XX - X V. Č..XX - X vo vlastníctve žalobcu, zapísaných na LV č. XXXX S. Okresným Ú. N., G.U. P., P: N. L., P: N.-O.. Č.. S., kat. územie S., a to až do skončenia vo veci samej, zamietajúce rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje odvolací súd za vecne a právne správne. Plne sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie o tom, že v nadväznosti na ust. § 19 ods.1 písm. b/ zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, je jediným oprávneným na výkon záložného práva výlučne záložný veriteľ. Dražobník (v danom prípade žalovaný 2/) je len osobou, ktorá organizuje dražbu a ak vykonáva úkony týkajúce sa výkonu záložného práva, môže tak robiť len v mene a na účet záložného veriteľa na základe osobitného splnomocnenia (§ 6 ods.1 zákona č. 527/2002 Z.z.). K námietkam žalobcu argumentujúceho tým, že nakoľko dražobník začal výkon záložného práva dobrovoľnej dražby, nie je možné aplikovať ust. § 19 ods.1 písm. b/ zákona č. 527/2002 Z.z. odvolací súd podotýka, že stotožňovanie začatia výkonu záložného práva so začatím dražby nie je správne. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva je totiž právnym úkonom záložného veriteľa (nie dražobníka) v zmysle § 1511 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a samotný výkon dražby je ako jeden zo spôsobov výkonu záložného práva formálnym procesom upraveným v zákone č. 527/2002 Z.z.. Na základe uvedeného, bez zaoberania sa ostatnými odvolacími námietkami žalobcu, nemajúcimi podstatný vplyv na právne posúdenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v uvedenej časti, odvolací súd výrok súdu prvej inštancie, ktorým zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia proti žalovanému 2/ podľa § 387 ods.2 C.s.p. ako vecne a právne správne potvrdil.

31. O trovách konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd prvej inštancie v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 1 C.s.p.).

32. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 C.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).