

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/256/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4219203310
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Radošická Vallová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:4219203310.1

Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Radošickej Vallovej a členiek senátu JUDr. Kataríny Marčekovej a Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej, v právnej veci žalobcu: B. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom N., B. X, proti žalovaným: 1. Stavebné bytové družstvo Komárno, so sídlom Komárno, Zimná 16, IČO: 00 170 984, 2. Finlegal services, s. r. o., so sídlom Bratislava, Štefánikova 23, IČO: 46 283 421, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Komárno zo dňa 17. októbra 2019, č. k. 15C/45/2019-31, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zo dňa 17. októbra 2019, č. k. 15C/45/2019-31 potvrdzuje.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 20. 09. 2019, doručený mu dňa 20. 09. 2019 na č. l. 1 a nasl. spisu. Rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 324 ods. 1, 3, § 325 ods. 1, 2, § 326 ods. 1, 2, § 327 a § 328 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP) a uviedol, že návrhom doručeným súdu dňa 20. 09. 2019 sa žalobca domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade uložil zdržať sa úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby k nehnuteľnostiam zapísaných v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Komárno, odbor katastra na výpise z LV č. XXXXX, bytu č. X nachádzajúceho sa na prízemí obytného domu so súpisným č. XXXX v N., na ulici B. X, parcela reg. „C“, parcela č. XXXX vo vlastníctve žalobcu v podiele 1/1, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XXXX/XXXXXX k pozemku - parcele reg. „C“ parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m². Žalobca svoj návrh odôvodnil tým, že žalovaný (správne malo byť uvedené žalovaný v 2. rade) na základe doterajšieho hrubo nemorálneho a úžernického konania žalovaného v 1. rade a následne aj cieľeného dražobného konania bez právneho titulu pristúpil k dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti v žalobcovom vlastníctve. Podľa tvrdenia žalobcu, Zmluva o výkone správy je plná neprijateľných zmluvných podmienok, žalovaný v 1. rade zatajuje dlžné plnenie pred žalobcom za služby spojené s výkonom správy, čím mu žalovaný spôsobujú finančnú a majetkovú ujmu. Žalovaný v 1. rade mu odmieta vydať odpis celej zmluvy o výkone správy, ktorá bola pôvodne podpísaná a doteraz poskytnuté informácie o finančných plneniach sú preukázateľne zmätočné. K uzavretiu zmluvy podľa žalobcu došlo na základe omylu, nakoľko bol neskúsený, dôverčivý a s právnym poriadkom neoboznámený a žalovaný v 1. rade ho taktiež ubezpečoval, že podpisovaná zmluva je v súlade so zákonom a že s podpísaním zmluvy mu nehrozí žiadny osobný a ani finančný problém. Žalovaný v 1. rade bez jeho vedomia a súhlasu v januári 2015 dal zapísať zákonné záložné právo k nehnuteľnosti. Jeho postavenie je ohrozené na základe hrubo nemorálneho postupu žalovaného v 1. rade, ktorý pri svojej činnosti používa neprijateľné podmienky, nekalé obchodné praktiky. Žalovaný v 1. rade z vlastného podnetu začal výkon záložného práva, na ktoré ho ani len neupozornil a proti dražobným aktivitám podal odpor. Žalovaný v 1. rade mu nepredložil „doklad o priebehu hlasovania ostatných majiteľov bytov a nebytových priestorov“ a „návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu žalobcu so stanoviskom ostatných majiteľov bytov a nebytových

priestorov z nášho obytného domu o zákonom väčšinovom odsúhlasení dražby predmetného bytu žalobcu“. Žalovaný v 2. rade mu oznámil dátum konania dražby. Poukazoval, že žalovaný v 1. rade má stovky klientov, s ktorými uzatvára vopred pripravené typové zmluvy, ktoré sa nedajú individuálne dojednať. Súd prvej inštancie mal za to, že žalobca na základe podaného návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nepreukázal neodkladnú potrebu nariadenia neodkladného opatrenia podľa § 324 ods. 1 CSP, a to ešte pred začatím konania vo veci samej, kedy súd vychádza z toho, že v podanom návrhu nie je zmienka o inom prebiehajúcom konaní. Žalobca k svojmu návrhu nepredložil žiadne listinné dôkazy, ktoré by preukazovali potrebu usporiadať skutkové okolnosti vydaním neodkladného opatrenia. Žalobca doložil ako prílohu k svojmu návrhu Žiadosť o predloženie dokladu o Pravosti a splatnosti pohľadávky a súhlasu s Dobrovoľnou dražbou bytu č. X v N. zo dňa 20. 09. 2019, ktorá je datovaná v rovnaký deň ako bol podaný návrh na vydanie neodkladného opatrenia. Súd si zabezpečil Výpis z listu vlastníctva č. XXXXX, k bytu č. X, ktorý je predmetom návrhu o vydanie predbežného opatrenia, z ktorého vyplýva, že k predmetnému bytu bolo na základe rozhodnutia Exekútorského úradu Komárno, súdneho exekútora V. O. W. PhD. EX 3206/2016 zo dňa 15. 02. 2017 zriadené exekučné záložné právo v prospech oprávneného W. N., na základe rozhodnutia Exekútorského úradu N., súdneho exekútora V. O. W., PhD., EX 709/2013 zo dňa 02. 03. 2017 a EX 20/2017 zo dňa 30. 10. 2017, prišlo k predaju v prospech oprávneného M. Z. oznámením zo dňa 06. 11. 2018 bol oznámený začiatok výkonu záložného práva v prospech veriteľa M. Z., E. XX, N., R.: XX XXX XXX a na základe rozhodnutia o zriadení záložného práva k predmetnému bytu č. XXXXX/XXXXX/OEaF/XXXX zo dňa 05. 09. 2019 bolo zriadené záložné právo v prospech správcu dane - W. N.. Súd prvej inštancie zdôraznil, že z týchto skutočností je zrejmé, že žalobcovi sú známe skutočnosti smerujúce k vzniku záložného práva k predmetnému bytu a k jeho výkonu od roku 2017, napriek tomu k dnešnému dňu nepodal žiadnu žalobu vo veci samej ani nevyužil opravný prostriedok voči uvedeným rozhodnutiam. V tejto súvislosti uviedol, že rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 25Co/392/2017 zo dňa 24. 10. 2018, ktorý žalobca priložil k svojmu návrhu, sa týka bytu č. X uvedeného na rovnakom liste vlastníctve č. XXXXX a hoci sa ním žalobca snažil podporiť svoje tvrdenia uvedené v návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, aj uvedené rozhodnutie Krajského súdu v Nitre potvrdilo rozsudok 13C/30/2016-81. ktorý rozhodol v jeho neprospech. Taktiež v bode 12 odôvodnenia uvedeného rozsudku Krajský súd v Nitre uviedol, že žalobca si nesplnil svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy za obdobie rokov 2012 až 2015 a v rámci konania pred súdom o neplatnosť zmluvy o výkone správy túto vec vôbec nenamietol. Uviedol, že vo vzťahu k námietke neplatnosti právneho úkonu žalobca takúto zmluvu súdu nepredložil a preto sa neplatnosťou právneho úkonu nemohol vysporiadať. Uzavrel, že žalobca neosvedčil dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a neosvedčil potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami neodkladným opatrením v navrhovanom rozsahu, keď navyš z priložených listinných dôkazov samotným žalobcom je nepochybné, že si svoje záväzky riadne neplnil. Z vyššie uvedených dôvodov preto návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 328 CSP ako nedôvodný zamietol.

2. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca, odôvodniac ho tým, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Vytkol súdu prvej inštancie, že ho nepožiadaval o vysvetlenie, prečo nedodal prílohy, pričom na základe výzvy súdu by ich bezodkladne doložil k súdному spisu. Poukázal, že v čase od podania predmetnej žaloby do dňa podania tohto odvolania bola dražba jeho bytu č. X a ako žalobca poslal žalovaným na vedomie aj okresnému súdu Žiadosť o predloženie dokladu o Pravosti a splatnosti pohľadávky a súhlasu s tzv. dobrovoľnou dražbou bytu č. X v N., na ktoré zatiaľ žalovaný v 1. rade zatiaľ nereagoval, ako i už aj opakovanú žiadosť o mimosúdne finančné vyrovnanie v obytnom dome ul. B. XXXX/X v N., na ktoré žalovaný v 1. rade doteraz nijako nereagoval. Namietal, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s jeho dôvodmi presne popísanými v jeho podrobnom podaní. Mal za to, že sudca svojim konaním preukázateľne kryje úžernícke praktiky správcu a jeho dražobných podvodníkov. Mal za preukázané, že žalovaný v 1. rade už úmyselne zahájil aj výkon záložného práva, v dôsledku čoho by mohlo dôjsť k neoprávnenému zásahu do jeho práv na obydlie, do jeho práva na súkromný a rodinný život, ale najmä do jeho práva vlastníť majetok. Takýto zásah v prípade jeho konečného úspech v konaní, ktoré môže trvať aj niekoľko rokov, by bo síce napravitelný žalobou o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, musel by však iniciovať ďalšie súdne konanie, pričom účelom neodkladného oparenia je aj predchádzať ďalším súdnym sporom. Tiež namietal, že súd prvej inštancie mu nesprávnym procesným postupom znemožnil uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval, aj keď na to neboli splnené podmienky a súd bol nesprávne obsadený, konanie zaťažil inými vadami, ktoré

mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, na základe (ne)vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, vec nesprávne právne posúdil a jeho postupom došlo k zásahu do základných práv garantovaných Ústavou SR a medzinárodnými zmluvami, predovšetkým došlo k zásahu do základného práva v zmysle čl. 46 ods. 1 Ústavy SR (základné právo na súdnu ochranu) a v zmysle čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (právo na spravodlivé súdne konanie). Zdôraznil, že dodávateľ/správca úmyselne koná a formuluje do svojich vadných adhézných zmlúv so svojimi zákazníkmi, spotrebiteľmi neprijateľné zmluvné podmienky v rozpore s platnými právnymi normami a následne nekalými obchodnými praktikami ich cielene a úmyselne presadil aj u neho. Zdôraznil, že obsah spotrebiteľskej zmluvy nemohol ovplyvniť. S poukazom na výklad pojmu „úmysel“ uviedol, že dodávateľ/správca vie, resp. musí vedieť, že sa môže na úkor dlžníka bezdôvodne obohatiť. Zdôraznil, že zabezpečovacia zmluva medzi ním ako žalobcom a dodávateľom/správcom obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, ktoré súd nebral do úvahy. Finančné nároky žalovaného v 1. rade sú podľa jeho názoru bez právneho titulu a sú bezdôvodným obohacovaním sa dodávateľa/správca a dražobníka v jeho finančný neprospech. Poukázal, že v tejto veci je spotrebiteľom podľa ustanovenia § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka a argumentoval tiež dôvodmi uvedenými v rozsudku Súdného dvora EÚ zo dňa 10. 09. 2015 vo veci C 34/13 W. N. proti SMART Capital, a. s. Uviedol, že prílišný formalizmus pri posudzovaní úkonov strán sporu a nadmerný tlak na dopĺňanie takých náležitostí do procesných úkonov týchto strán, ktoré nemajú základný význam pre ochranu zákonnosti, nie sú v súlade s ústavnými princípmi spravodlivého procesu. Žiadal, aby odvolací súd vyhovel jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, vyžiadal ako dôkaz od žalovaného v 1. rade záväzný Doklad o hlasovaní majiteľov bytov a nebytových priestorov o odsúhlasení dražby predmetného bytu žalobcu ako i Potvrdenie o pravosti pohľadávky pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, aby podrobil predmetnú zmluvnú dokumentáciu medzi ním a žalovaným v 1. rade súdnej kontrole a predbežnému právnemu posúdeniu, aby odvolací súd uznesením uložil žalovanému v 1. rade povinnosť v listinnej podobe predložiť okrem podpísanej celej zmluvnej dokumentácie aj stručné vyčíslenie vzájomných finančných plnení a dlžných finančných čiastok, t. j. neuhradený zostatok dlhov podľa určenia osobitne. Zároveň žiadal nariadiť neodkladné opatrenie, ktorým by súd uložil žalovanému v 1. rade zdržať sa výkonu záložného práva a žalovanému v 2. rade zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, vo veci samej prehlásiť konanie žalovaného v 1. rade a následne aj žalovaného v 2. rade za klamlivé, nekorektné, zavádzajúce a hrubo odporujúce dobrým mravom. Na podporu svojej argumentácie poukázal na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 21Co/113/2016. Uviedol, že mu bola doručená aj Notárska zápisnica o dražbe predajom nehnuteľnosti na „dobrovoľnej“ dražbe uskutočnenej dňa 24. 09. 2019, podľa ktorej predmet dražby nebol vydražený. Mal za to, že v prípade dražby by došlo k neprimeranému zásahu do jeho práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život. Keďže žalovaný v 1. rade už preukázateľne vyvolal proces dražby kedykoľvek v ňom môže pokračovať, je tu reálna hrozba, že príde o strechu nad hlavou, z ktorého dôvodu žiada, aby súd rýchlo zasiahol a neodkladným opatrením dočasne usporiadal pomery tak, že poskytne ochranu ohrozeným ústavným právam žalobcu a zakáže neprimeraný výkon práva žalovanému v 1. rade. Uviedol, že keďže v konaní vo veci samej sa domáha určenia neplatnosti predmetnej zmluvy, nariadenie neodkladného opatrenia sa javí ako naliehavé a neodkladné. Keďže hrozí dôvodná obava, že prípadným výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby dôjde k nezvratnému stavu, a to k zmene vlastníckych vzťahov v dôsledku predaja sporných nehnuteľností tretej osobe v prebiehajúcej dobrovoľnej dražbe, nalieha na súdnu bezodkladnú úpravu pomerov a navrhuje, aby súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým bude žalovaný v 1. rade povinný zdržať sa výkonu záložného práva formou predaja na dražbe, priamym predajom akejkoľvek tretej osobe, predajom formou verejnej obchodnej súťaže ako aj prenajatím nehnuteľnosti (ani jej časti) podľa: Zmluva o výkone správy na: 1. byt zapísaný na LV č. XXXXX v okrese N., obec N., katastrálne územie N. vo vlastníctve žalobcu, správa katastra Okresný úrad, katastrálny odbor: N., popis stavby: byt č. X, nachádzajúci sa na prízemí, vo vchode č. X, v obytnom dome so súpisným číslom XXXX, na parcele registra „C“ KN: číslo parcely XXXX, spoluvlastnícky podiel X/X, 2. pozemok, na ktorom je postavená bytová budova, zapísaný na LV č. XXXXX vo vlastníctve žalobcu v spoluvlastníckom podiele X/X, okres N., obec N., katastrálne územie N., správa katastra Okresný úrad, katastrálny odbor: N., parcela registrovaná v registri „C“ KN č. XXXX, zastavané plochy a nádvorcia o výmere XXX m², podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: XXXXX/XXXXXX a to až do právoplatného ukončenia konania vo veci samej, žalovaný v 2. rade bude povinný zdržať sa úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti: 1. byt zapísaný na LV č. XXXXX v okrese N., obec N., katastrálne územie N. vo vlastníctve žalobcu, správa katastra Okresný úrad, katastrálny odbor: N., popis stavby: byt č. X, nachádzajúci sa na prízemí, vo vchode č. X, v obytnom dome so súpisným číslom XXXX,

na parcele registra „C“ KN: číslo parcely XXXX, spoluvlastnícky podiel X/X, 2. pozemok, na ktorom je postavená bytová budova, zapísaný na LV č. XXXXX vo vlastníctve žalobcu v spoluvlastníckom podiele X/X, okres N., obec N., katastrálne územie N., správa katastra Okresný úrad, katastrálny odbor: N., parcela registrovaná v registri „C“ KN č. XXXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m², podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: XXXXX/XXXXXX a to až do právoplatného ukončenia konania vo veci samej.

3. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný v 1. rade, ktorý poznamenal, že ako správcovi mu žalobca doručoval podania, ktoré obsahovali rovnaké skutočnosti ako boli obsiahnuté v návrhu a odvolaní. Žalobca namietal neprijateľné zmluvné podmienky, avšak neuviedol žiadnu konkrétnu zmluvnú podmienku, respektíve obchodnú praktiku, ktorá by mohla byť posúdená ako neprijateľná, respektíve ako nekalá. Poukázal na skutočnosť, že záložné právo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniká v zmysle ustanovenia § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov ex lege, teda jeho vznik nie je viazaný na súhlas žiadnej zo zúčastnených strán a už vôbec nie na súhlas dlžníka ako záložcu. Vo vzťahu k zásade *nemo plus iuris as alium transfere potest quam ipse habet*, na ktorú sa opakovane odvoláva žalobca doplnil, že pri výkone dobrovoľnej dražby v žiadnom prípade nedochádza k jej porušeniu, pretože príklepom licitátora na dobrovoľnej dražbe prechádza vlastníctvo priamo na vydražiteľa. Výkon dobrovoľnej dražby v intenciách zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách považoval za legitímny, keďže predmet dražby zabezpečuje splatnú, pravú, preukázanú a zabezpečenú pohľadávku. K početným podaniam žalobcu uviedol, že ich považuje za účelové, smerujúce k znemožneniu a zmareniu výkonu zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. S poukazom na vyššie uvedené navrhol, aby odvolanie žalobcu odmietol ako nedôvodné.

4. K odvolaniu žalobcu zaslal vyjadrenie aj žalovaný v 2. rade, ktorý zhodne ako žalovaný v 1. rade upriamil pozornosť na skutočnosť, že žalobca namietal neprijateľné zmluvné podmienky, avšak neuviedol žiadnu konkrétnu zmluvnú podmienku, respektíve obchodnú praktiku, ktorá by mohla byť posúdená ako neprijateľná, respektíve ako nekalá. Vyjadril presvedčenie, že nepovažoval za povinnosť (keďže zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách takúto povinnosť neukladá) dražobníkovi zasláť doklad o pravosti a splatnosti pohľadávky a súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov s vykonaním dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností, o čom dňa 23. 09. 2019 informoval žalobcu. Poukázal na skutočnosť, že záložné právo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniká v zmysle ustanovenia § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov ex lege, teda jeho vznik nie je viazaný na súhlas žiadnej zo zúčastnených strán a už vôbec nie na súhlas dlžníka ako záložcu. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 06.11.2018 bolo žalobcovi riadne doručované na adresu jeho trvalé pobytu, pričom si túto neprevzal, rovnako aj v prípade doručovania výzvy na umožnenie obhliadky nehnuteľností. Preto argumentáciu žalobcu, že o výkone záložného práva nebol riadne upovedomený považoval za neopodstatnenú. Vo vzťahu k zásade *nemo plus iuris as alium transfere potest quam ipse habet*, na ktorú sa opakovane odvoláva žalobca doplnil, že pri výkone dobrovoľnej dražby v žiadnom prípade nedochádza k jej porušeniu, pretože príklepom licitátora na dobrovoľnej dražbe prechádza vlastníctvo priamo na vydražiteľa. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby odvolací súd odmietol odvolanie žalobcu ako nedôvodné.

5. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací v zmysle ustanovenia § 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), viazaný odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP) prejednal odvolanie žalobcu bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie sú dôvodné a uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdiť.

6. V preskúmvanej veci sa žalobca podaním doručeným súdu prvej inštancie osobne dňa 20. 09. 2019, nazvaným ako „žaloba - návrh na vydanie nariadenia neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k realizácií dobrovoľnej dražby bytu č. 1“ domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, na základe ktorého by uložil súd prvej inštancie žalovanému v 1. a 2. rade povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby k nehnuteľnostiam zapísaných v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade N., odbor katastra na výpise z LV č. XXXXX, bytu č. X nachádzajúceho sa na prízemí obytného domu so súpisným č. XXXX v N., na U. parcela reg. „C“, parcela č. XXXX vo vlastníctve žalobcu v podiele X/X, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XXXXX/XXXXXX k pozemku - parcele reg. „C“ parc. č. XXXX -

zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m². Namietal, že zmluva so žalovaným v 1. rade obsahuje neprijateľné podmienky, v dôsledku čoho je absolútne neplatná, pričom konkrétnu zmluvu uzatvorenú so žalovaným nepredložil. Z rozsudku Krajského súdu v Nitre, zo dňa 24. 10. 2018, č. k. 25Co/392/2017-104 (ktorý priložil žalobca ku svojmu návrhu), ďalej vyplynulo, že v predmetnom konaní odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v neprospech v tomto konaní vystupujúceho žalobcu. Z jeho obsahu je možné zistiť, že žalobca neuhrádzal preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu a ďalšie služby a poplatok za výkon správy. Na základe označeného exekučného titulu iniciovali vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, v ktorom žalobca vlastní nehnuteľnosť vyššie špecifikovanú, výkon zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Z obsahu spisu je zrejmé, že navrhovateľ dobrovoľnej dražby, v tomto konaní vystupujúci ako žalovaný v 1. rade vyhlásil, že záloh (konkrétne vyššia špecifikovaná nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve žalobcu), je možné dražiť a v zmysle § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách sú všetky pohľadávky viažuce sa k tomuto záložnému právu ku dňu vyhlásenia pravé a splatné v celkovej sumy 13.234,05 eura ku dňu 15. 10. 2018. Žalovaný v 2. rade listom zo dňa oznámil začatie výkonu záložného práva, ktoré doručil príslušnému Okresnému úradu Komárno a žalobcovi, ktorý si zásielku nevyzdvihol ani pri opakovanom doručovaní dňa 07.11.2018. Z notárskej zápisnice, ktorou sa osvedčoval priebeh a výsledky dobrovoľnej dražby, spisanej notárkou R. O. dňa 24. 09. 2019 rezultovalo, že na túto sa nedostavil žiaden účastník, následkom čoho nebol predmet dražby vydražený. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX, vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zálohu je žalobca, pričom v časti B je uvedená poznámka o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa M. Z. E. XX, XXX XX N., IČO: XXXXXXXX (žalovaného v 2. rade) formou predaja na dobrovoľnej dražbe a to nehnuteľnosti - parc. registra „C“ č. XXXX a na byt č. X/X, vchod č. X, v obytnom dome so súpis. č. XXXX a na parc. reg. „C“ parc. č. XXXX - spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku žalobcu. Ako ďalšia poznámka je uvedená vedenie súdneho konania na Okresnom súde Komárno zo dňa 20. 09. 2019, ktorým žalobca navrhuje nariadenie neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby nehnuteľnostiam registra : „C“ parc. č. XXXX a na byt č. X/X, vchod č. X, v obytnom dome so súpis. č. XXXX na parc. registra „C“ parc. č. XXXX, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: XXXXX/XXXXXX vlastníka - žalobcu.

7. Podľa § 324 ods. 1 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

9. 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.

10. 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.

11. Podľa § 330 ods. 1 CSP súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

12. Podľa § 329 odsek 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

13. V zmysle citovaného ustanovenia § 325 ods. 1 CSP predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je bezodkladná potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo obava z ohrozenia exekúcie musí byť v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia osvedčená, t. j. musí sa javiť ako pravdepodobná; nárok samotný teda nemusí byť preukázaný. Nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu potreby bezodkladnej úpravy pomerov je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí alebo osvedčí právny vzťah medzi stranami sporu, ak tieto vzťahy vyžadujú bezodkladnú úpravu a ak sa medzi stranami sporu nevytvorí nenávratný stav a ak sa neprímeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi stranami sporu. Zároveň platí, že v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia je výlučne vecou strany, ktorá navrhuje neodkladné opatrenie, učiniť príslušné tvrdenia a tieto podložiť dostatočnými dôkazmi, z ktorých súd vyvodí záver o prípustnosti, resp. neprípustnosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. V štádiu, kedy súd rozhoduje o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, nie je totiž časový priestor na vykonávanie rozsiahleho dokazovania (§ 328 ods. 2 CSP). Súd musí mať pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia na zreteli, že neodkladné opatrenie je opatrením výnimočnej povahy, a preto by malo povinného účastníka obmedzovať v prípade jeho nariadenia len v nevyhnutnej miere, pretože iný postup by mohol znamenať prekročenie ústavnosti postupu súdu v konaní o neodkladnom opatrení.

14. Odvolací súd, vychádzajúc zo zisteného skutkového stavu súdom prvej inštancie (stav zistený v čase vydania napadnutého uznesenia), ako aj z odvolacích námietok uvedených žalobcom v podanom odvolaní, dospel k záveru, že súd prvej inštancie rozhodol správne o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle vyššie uvedených zákonných ustanovení, pričom mal za to, že žalobca neosvedčil potrebu dočasnej úpravy pomerov, ergo nepreukázal splnenie základných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia. Nariadenie neodkladného opatrenia je totiž opodstatnené, ak existuje nebezpečenstvo reálnej a bezprostredne hroziacej ujmy a dotknutá strana osvedčila s veľkou mierou pravdepodobnosti oprávnenosť bránenia svojho práva v spore. Účelom neodkladného opatrenia je upraviť pomery medzi stranami sporu, preto je dôležité, aby neodkladné opatrenie po stránke skutkovej úzko súviselo s predmetom konania vo veci samej a aby sa dalo z návrhu neodkladného opatrenia usudzovať, že ten, kto ho navrhuje, môže byť vo veci samej úspešný a dovedy mu treba poskytnúť ochranu, resp. dočasne upraviť vzájomný vzťah.

15. Reagujúc na námietky odvolateľa, odvolací súd poznamenáva, že začatie výkonu záložného práva nie je prejavom ľubovôle záložného veriteľa, ale len dôsledkom porušenia povinnosti zo strany dlžníka hradiť pohľadávku (pohľadávky) riadne a včas. Vyhlásením dražby v tomto prípade nie sú dotknuté práva žalobcu, a ani samotnou dražbou nie je dotknuté jeho právo na obydlie, keďže aj v prípade zmeny vlastníctva k zálohu je jediným legálnym spôsobom, ako donútiť žalobcu opustiť obydlie, podanie žaloby o vypratanie nehnuteľnosti. V predmetnom prípade, sám žalobca svojim ľahostajným prístupom k plneniu si zákonom uloženou povinnosťou uhrádzať preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu a ďalšie služby a poplatok za výkon správy spôsobil, že prišlo k realizácii úkonov smerujúcich k výkonu samotného zákonného záložného práva. V neposlednom rade, podľa názoru odvolacieho súdu je žalobca zo zákona povinný hodnoverne osvedčiť aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania meritórneho nároku môže žalobca dosiahnuť najmä relevantnými skutkovými tvrdeniami a listinnými dôkaznými prostriedkami. Dokazovanie v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu osvedčovania, pričom osvedčené skutočnosti majú spĺňať atribút vysokej pravdepodobnosti (na základe čoho súd z nich pri rozhodovaní vychádza). Žalobca osvedčuje (hodnoverne) dôvodnosť a trvanie chráneného nároku (nároku vo veci samej), ako i potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Rovnako je nevyhnutné posúdiť vzťah konania vo veci samej s konaním o nariadenie neodkladného opatrenia. Odvolací súd z vlastnej iniciatívy zisťoval, či žalobca podal žalobu vo veci samej, ktorou by sa domáhal ochrany svojich oprávnených práv a právom chránených záujmov, ktorým sa má táto ochrana poskytnúť. Žalobca však ostal celkom pasívny, nepodal žiadnu žalobu (návrh) vo veci samej, v dôsledku čoho je možné dôvodne predpokladať, že sám nevedel, akému nároku by sa ochrana mala poskytnúť.

16. Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru je záložným právom zákonným (§ 15 odsek 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov), to znamená, že vzniká priamo zo zákona ku každému jednému bytu alebo nebytovému priestoru.

Je nepochybné, že využitie tohto práva na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytov alebo nebytových priestorov v dome, ktoré urobili jeho vlastníci, bolo cieľené najmä na zamedzenie neplatenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, neplatenia za plnenia spojené s užívaním vlastníctva a tiež na zamedzenie protiprávnym konaniam namiereným voči ostatným vlastníkom. Realizácia záložného práva podľa § 151j Občianskeho zákonníka poskytuje ostatným vlastníkom v dome zjednodušený a zrýchlený spôsob likvidácie ich pohľadávky. Vzhľadom na uvedené, žalobca porušil zákonom ustanovené povinnosti uhrádzať svoje pohľadávky riadne a včas, v dôsledku čoho sa ostatní spoluvlastníci legitímne obrátili na súd, ktorý vydal exekučný titul, na podklade ktorého prišlo realizácií výkonu zákonného záložného práva. Pokiaľ žalobca spochybňoval nedoručenie dokladu o pravosť a splatnosť pohľadávky, v tomto smere musí odvolací súd dať za pravdu žalovaným v 1. a 2 rade, pretože neexistuje žiadna zákonná povinnosť žalobcovi taký doklad predložiť alebo doručiť. Napokon, žalobca mal objektívne možnosť nahliadnuť do dokladov dražobníka, čo však podľa vyjadrenia žalovaných neurobil. V naznačených súvislostiach, odvolací súd upriamuje pozornosť žalobcu na skutočnosť, že zákonnosť pohľadávky bola judikovaná súdom (Okresným súdom Komárno, aj Krajským súdom v Nitre), z ktorého dôvodu má žalobca pozitívnu vedomosť o jej existencii, paralelne aj o jej splatnosti.

17. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

Toto rozhodnutie bolo v senáte prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 CSP).

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 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).