

Súd: Okresný súd Partizánske
Spisová značka: 6C/147/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3612207719
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 01. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Barbora Štefanová
ECLI: ECLI:SK:OSPE:2013:3612207719.1

Uznesenie

Okresný súd Partizánske v právnej veci navrhovateľov 1/ E. H., T. D. P.I. XXXX/XX, H., občianky Slovenskej republiky, 2/ O.. D. H., T. D. P. XXXX/XX, H., občana Slovenskej republiky, obaja zastúpení JUDr. Ivetou Brindzovou, advokátkou so sídlom Námestie slobody 1901, Púchov, 3/ Q. H., T. D. P. XXXX/XX, H., občianky Slovenskej republiky, zastúpenej navrhovateľom 2/ proti odporcovi Stavebné bytové družstvo, IČO: 00 688 185, so sídlom Pod Šípkom 1301, Partizánske, o neplatnosť výpovede Zmluvy o výkone správy, o nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil odporcovi povinnosť zabezpečovať výkon správy pre bytový dom č. XXXX a XXXX na ul. D. P. R. H. až do právoplatného skončenia konania o neplatnosť výpovede sa z a m i e t a.

II. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal vlastníkom v bytovom dome č. XXXX a XXXX na ul. D. P. R. H. rozhodovať spôsobom podľa § 14 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení o zmene správcu a uzatvorení Zmluvy o výkone správy s iným správcom ako s odporcom alebo o založení spoločenstva vlastníkov bytov sa z a m i e t a.

odôvodnenie:

Návrhom na začatie konania sa navrhovatelia domáhajú, aby súd určil, že výpoveď Zmluvy o výkone správy pre bytový dom č. XXXX na ul. D. P.I. H., zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. H. a výpoveď Zmluvy o výkone správy pre bytový dom č. XXXX na ul. D. P. H., zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. H. (ďalej len „Výpoveď Zmluvy o výkone správy“ alebo „Výpovede Zmluvy o výkone správy“) sú neplatné. Spolu s návrhom na začatie konania vo veci samej podali navrhovatelia i návrh na nariadenie predbežného opatrenia. Navrhovatelia žiadali nariadiť predbežné opatrenie, ktorým by súd uložil odporcovi povinnosť zabezpečovať výkon správy pre bytový dom č. XXXX a XXXX na ul. D. P. R. H. až do právoplatného skončenia

6C/147/2012

-2-

konania o neplatnosť výpovede a predbežné opatrenie, ktorým by súd zakázal vlastníkom v bytovom dome č. XXXX a XXXX na ul. D. P. R. H.Á. rozhodovať spôsobom podľa § 14 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení o zmene správcu a uzatvorení Zmluvy o výkone správy s iným správcom ako s odporcom alebo o založení spoločenstva vlastníkov bytov. Návrh vo veci samej, ktorým sa navrhovatelia domáhajú určenia neplatnosti Výpovedí Zmluvy o výkone správy, odôvodnili navrhovatelia tým, že tieto výpovede považujú za absolútne neplatné právne úkony v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Majú za to, že sú v rozpore s § 8a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č.

182/1993 Z.z.“). Uviedli, že správca s vlastníkami bytov v bytovom dome č. XXXX ani v bytovom dome č. XXXX nikdy neuzavrel obsahovo jednotnú zmluvu, čo je v rozpore so zákonom. Správca síce pojmovo prispôboval znenie zmluvy práve aktuálnemu zneniu zákona, nikdy však nezosúladiť už existujúce zmluvy o výkone správy s novelami zákona, ktoré nadobúdali účinnosť až po uzatvorení zmluvy. Neplnenie si tejto zákonnej povinnosti odporcom podľa navrhovateľov spôsobilo, že viaceré časti zmlúv o výkone správy sú neplatné. Navrhovatelia poukázali na novelu zák. č. 182/1993 Z.z., ktorou bola s účinnosťou od 1.7.2007 zavedená zmena šesťmesačnej výpovednej lehoty na lehotu trojmesačnú. Uviedli, že z dôvodu nezosúladenia zmlúv o výkone správy uzavretých vlastníkami bytov so správcom do 1.7.2007 s predmetnou novelou zákona do 31.12.2007, sú po uplynutí tejto lehoty ustanovenia zmlúv odporujúce tomuto zákonu neplatné. Z dôvodu neexistencie dohody vlastníkov bytov a správcu o šesťmesačnej výpovednej lehote pre všetkých vlastníkov bytov, mohol správca vypovedať zmluvu o výkone správy len s trojmesačnou výpovednou lehotou. Podľa navrhovateľov sa výpoveď javí neurčitá aj v tom, že v nej nie je nikde presne špecifikované, že výpovedná lehota je šesťmesačná.

Návrh na nariadenie predbežného opatrenia odôvodnili navrhovatelia potrebou dočasnej úpravy pomerov. Poukazujú na znenie výpovede zmluvy, kde sa uvádza, že zmluva o výkone správy sa vypovedá k 31.12.2012. Navrhovatelia majú obavu, aby si správca neprestal plniť svojej povinnosti plynúce mu zákonom, a to najmä v súvislosti s dodávkami služieb a plnení spojených s užívaním bytu. Z uvedeného dôvodu navrhovatelia žiadajú, aby súd predbežným opatrením dočasne upravil vzťahy medzi účastníkmi konania tak, že bude kontinuálne zabezpečený výkon správy pre bytový dom aj po uplynutí výpovednej doby, pokiaľ nebude právoplatne skončené konanie o neplatnosť výpovede. Ďalej navrhovatelia žiadajú nariadiť predbežné opatrenie, ktorým by súd zakázal vlastníkom bytov rozhodovať spôsobom podľa § 14 zák. č. 182/1993 Z.z. o zmene správcu a o uzatvorení zmluvy o výkone správy s iným správcom ako s odporcom, alebo o založení spoločenstva vlastníkov bytov. Navrhovatelia tento návrh na nariadenie predbežného opatrenia odôvodnili tým, že v prípade uzatvorenia zmluvy o výkone správy s iným správcom ako s odporcom alebo v prípade vytvorenia bytového spoločenstva pred právoplatne skončeným konaním vo veci určenia neplatnosti Výpovedí zmlúv o výkone správy, by mohlo dôjsť k ďalším súdnym sporom ohľadom platnosti, resp. neplatnosti týchto právnych úkonov. Z uvedeného dôvodu žiadajú navrhovatelia vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov, ktorí nie sú účastníkmi tohto konania, aby sa zdržali konania, ktoré by viedlo k zmene správcu alebo k založeniu bytového spoločenstva.

6C/147/2012

-3-

Súd za účelom rozhodnutia o predbežnom opatrení vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov a to Výpoveďou zmluvy o výkone správy zo dňa 12.6.2012 adresovanou navrhovateľovi 2/, výpoveďou zmluvy o výkone správy zo dňa 12.6.2012 adresovanou navrhovateľke 1/, zmluvou o výkone správy zo dňa 30.6.2010 uzavretou medzi odporcom ako správcom a navrhovateľkou 1/ vlastníkom bytu, zmluvou o výkone správy zo dňa 28.5.1999 uzavretou medzi odporcom ako správcom a navrhovateľmi 2/ a 3/ ako vlastníkami bytu, zmluvou o výkone správy zo dňa 11.11.2003 uzavretou medzi odporcom ako správcom a neuvedeným vlastníkom bytu, listom MF SR zo dňa 13.9.2011 adresovaným navrhovateľovi 2/, listom MF SR zo dňa 5.9.2012 adresovaným navrhovateľke 1/, výpisom z katastra nehnuteľností Správy katastra Partizánske pre katastrálne územie H. listom vlastníctva č. XXXX, výpisom z katastra nehnuteľností Správy katastra Partizánske pre katastrálne územie H. listom vlastníctva č. XXXX a zistil nasledovný skutkový stav veci:

Z výpisu z katastra nehnuteľností Správy katastra Partizánske pre katastrálne územie H. listu vlastníctva č. XXXX (č.l. 31 - č.l. 36 spisu) vyplýva, že navrhovateľka 1/ je vlastníčkou bytu č. 31 nachádzajúceho sa v H., F. K. D. P. XXXX, vchod č. XX v podiele 1/1.

Z výpisu z katastra nehnuteľností Správy katastra Partizánske pre katastrálne územie H. listu vlastníctva č. XXXX (č.l. 37 - č.l. 41 spisu) vyplýva, že navrhovateľ 2/ a navrhovateľka 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. 8 nachádzajúceho sa v H., F. K. D. P. XXXX, vchod č. XX, každý v podiele 1/2.

Navrhovateľka 1/ ako vlastníčka bytu a odporca ako správca uzavreli dňa 30.6.2010 zmluvu o výkone správy (č.l. 16 spisu).

Navrhovateľ 2/ a navrhovateľka 3/ ako podieloví spoluvlastníci bytu a odporca ako správca uzavreli dňa 28.5.1999 zmluvu o výkone správy (č.l. 22 spisu).

Odporca dňa 12.6.2012 navrhovateľke 1/ písomne oznámil (č.l. 15 spisu), že vypovedá zmluvu o výkone správy uzatvorenú s navrhovateľkou 1/ ako vlastníčkou bytu nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. XXXX/XX, XX ku dňu 31.12.2012.

Odporca dňa 12.6.2012 navrhovateľovi 2/ a navrhovateľke 3/ písomne oznámil (č.l. 14 spisu), že vypovedá zmluvu o výkone správy uzatvorenú s navrhovateľom 2/ a navrhovateľkou 3/ ako vlastníčkou bytu nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. XXXX/XX, XX ku dňu 31.12.2012.

Podľa § 102 ods. 1 veta prvá O.s.p. ak treba po začatí konania dočasne upraviť pomery účastníkov alebo zabezpečiť dôkaz, pretože je obava, že neskôr ho nebude možné vykonať alebo len s veľkými ťažkosťami, súd na návrh neodkladne nariadi predbežné opatrenie alebo zabezpečí dôkaz.

Podľa § 74 ods.1 O.s.p. pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

6C/147/2012

-4-

Podľa § 75 ods. 1 O.s.p. predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie na konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu.

Podľa § 75 ods. 6 O.s.p. súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez výsluchu účastníkov a bez nariadenia pojednávania.

Podľa § 75 ods. 8 O.s.p. o nariadení predbežného opatrenia rozhodne súd aj bez vyjadrenia ostatných účastníkov. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia doručí súd ostatným účastníkom až spolu s uznesením, ktorým bolo predbežné opatrenie nariadené. Ak bol návrh na nariadenie predbežného opatrenia odmietnutý alebo zamietnutý, nedoručuje súd ostatným účastníkom uznesenie o jeho odmietnutí alebo zamietnutí, ani prípadné odvolanie navrhovateľa; uznesenie odvolacieho súdu im doručí, len ak ním bolo nariadené predbežné opatrenie.

Podľa § 76 ods.1 písm. f) O.s.p. predbežným opatrením môže súd uložiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa § 76 ods. 2 O.s.p. predbežným opatrením možno nariadiť povinnosť niekomu inému než účastníkovi len vtedy, ak to možno od neho spravodlivo žiadať.

Podľa § 8a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety a predsedu spoločenstva určí správca.

Predmetom tohto konania vo veci samej je návrh na určenie neplatnosti výpovedí zmlúv o výkone správy. Návrhom na nariadenie predbežného opatrenia, ktorý bol podaný spolu s návrhom na začatie konania vo veci samej, sa navrhovatelia domáhajú uloženia povinnosti voči odporcovi i voči ostatným vlastníkom bytov. Voči odporcovi sa navrhovatelia domáhajú uloženia povinnosti zabezpečovať výkon správy pre predmetné bytové domy až do právoplatného skončenia veci samej. Predbežné opatrenie je možné nariadiť len za predpokladu, že sú aspoň osvedčené základné skutočnosti odôvodňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému má byť poskytnutá predbežná ochrana. Zároveň musí ísť o stav, kedy vec neznesie odklad, kedy je potrebný okamžitý zásah súdu formou predbežného opatrenia. Predbežné opatrenie si vyžaduje naliehavosť takéhoto opatrenia, osvedčenie danosti práva a nevyhnutnosť potreby takejto úpravy. V danom prípade navrhovatelia svoje

6C/147/2012

-5-

tvrdenia o potrebe dočasnej úpravy pomerov predbežným opatrením neosvedčili. Situácia, kedy uplynula výpovedná doba a vlastníci bytov nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, je riešená priamo zákonom a to v ustanovení § 8a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. Na citované zákonné ustanovenie poukazujú i navrhovatelia v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. V zmysle tohto zákonného ustanovenia je správca povinný zabezpečovať výkon správy i po uplynutí výpovednej doby, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Z uvedeného vyplýva, že navrhovateľom ako vlastníkom bytov nehrozí bezprostredná ujma tým, že by nebol zabezpečovaný výkon správy. Vzťahy medzi správcom a vlastními bytov po uplynutí výpovednej doby sú zákonom priamo upravené, preto nie je osvedčená potreba dočasnej úpravy predbežným opatrením. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil odporcovi povinnosť zabezpečovať výkon správy pre bytový dom č. XXXX a XXXX na ul. D. P. R. H. až do právoplatného skončenia konania o neplatnosť výpovede, zamietol.

Voči ostatným vlastníkom predmetných bytových domov sa navrhovatelia domáhajú uloženia povinnosti zdržať sa konania smerujúceho k uzavretiu zmluvy o výkone správy s iným správcom ako odporcom alebo k založeniu bytového spoločenstva. Ustanovenie § 76 ods. 2 O.s.p. umožňuje predbežným opatrením nariadiť povinnosť niekomu inému než účastníkovi len vtedy, ak to možno od neho spravodlivo žiadať. V danom prípade mal súd za to, že podmienky pre nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil povinnosť iným osobám než účastníkom konania, splnené nie sú. Ako už bolo vyššie uvedené, vzhľadom k platnej zákonnej úprave nehrozí vznik bezprostrednej ujmy na právach navrhovateľov. Za takú ujmu nie je možné považovať ani prípadné následky uzavretia novej zmluvy o výkone správy s iným správcom než odporcom. Uloženie povinnosti iným osobám než účastníkom konania v zmysle

predmetného návrhu na nariadenie predbežného opatrenia by výrazným spôsobom zasahovalo do práv týchto osôb. Strpenie navrhovanej povinnosti za doposiaľ osvedčeného skutkového stavu nie je možné od týchto osôb spravodlivo žiadať. V tejto súvislosti je potrebné poukázať i na počet bytov v predmetných bytových domoch, pričom toto konanie sa týka len jedného z bytov z bytového domu súp.č. XXXX a jedného z bytov súp. č. XXXX. Navrhovaný zásah do práv iných vlastníkov bytov by vzhľadom k neexistencii bezprostredne hroziacej ujmy nemal opodstatnenie. Otázka určenia neplatnosti predmetných výpovedí zmlúv o výkone správy bude riešená v rámci občianskeho súdneho konania po vykonaní náležitých dokazovaní. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal vlastníkom v bytovom dome č. XXXX I. XXXX na ul. D. P. R. H. rozhodovať spôsobom podľa § 14 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení o zmene správcu a uzatvorení Zmluvy o výkone správy s iným správcom ako s odporcom alebo o založení spoločenstva vlastníkov bytov, však súd z vyššie uvedených dôvodov zamietol.

Poučenie:

Proti uzneseniu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Partizánske písomne v troch vyhotoveniach.

6C/147/2012

-6-

Náležitosti odvolania : ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu rozhodnutia napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.