

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 65C/12/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1423204480
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Michaela Janečková
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1423204480.2

Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v spore žalobcu: A.. X.. K.. X. K., R.. XX.XX.XXXX, D. H. XX/F, XXX XX D., zastúpeného: LEXANTE s.r.o., so sídlom Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava, IČO: 53 362 624 proti žalovanému: HomePro Správcovská, s.r.o., so sídlom Račianska 153, 831 54 Bratislava, IČO: 44 934 556, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

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

Žalovanému sa nárok na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou vo vzťahu k nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu - bytu č. XX nachádzajúcemu sa v bytovom dome H. XX O.-Z. D., zapísanému na LV č. XXXX, k.ú. C. a aby súd uložil žalobcovi povinnosť v lehote 30 dní od doručenia tohto uznesenia podať žalobu vo veci samej o zdržanie sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou eventuálne, aby neodkladné opatrenie nariadil až do právoplatného skončenia vo veci samej vedenej na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. B3-61C/115/2019 a do právoplatného skončenia vo veci samej vedenej na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn.: B3 - 44C/16/2023.

2. Návrh odôvodnil tým, že je vlastníkom bytu č. XX a nebytového priestoru č. Z. v bytovom dome H. XX O.-Z. D. spolu s prislúchajúcim podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na pozemku. Žalovaný je správcou bytového domu, v ktorom sa byt vo vlastníctve žalobcu nachádza. Na základe Zmluvy o vykonaní dražby uzavretou medzi ostatnými vlastníckmi zastúpenými žalovaným, ako navrhovateľmi a dražobníkom - spoločnosťou PRO aukcie, s.r.o., IČO: 46 771 778, so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava a na základe Oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom na príslušnom liste vlastníctva č. XXXX (zapísané na liste vlastníctva pod číslom N.-XXX/XXXX), katastrálne územie: C., okres D. X., začal žalovaný vykonávať úkony smerujúce k výkonu záložného práva. Úkony, ktoré žalovaný začal realizovať za účelom výkonu záložného práva sú v zmysle Oznámenia o dražbe č. XXXXXX zo dňa 03.08.2023 (doručené žalobcovi dňa 04.08.2023) nasledovné: ohodnotenie predmetu dražby (bytu), stanovenie dátumov obhliadky bytu a oznámenie 1. kola dražby, ktoré sa má konať dňa 05.09.2023. Záložné právo bolo zriadené na základe ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a to k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve žalobcu - k bytu č. XX a k nebytovému priestoru - garáži č.Z. (zapísané na liste vlastníctva pod č. U.-XXXXX/XX) formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2013 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Žalobca sa v konaní vedenom na Mestskom súde Bratislava IV, sp. zn.: B3-61C/115/2019 žalobou zo dňa 16.10.2019, doručenou súdu dňa 21.10.2019, domáha vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že bod č. X uznesenia v znení "Vlastníci bytov a nebytových priestorov považujú prijaté uznesenie č. X zo schôdze zo dňa 12.10.2018 za platné," prijaté dňa 04.09.2019 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu H. XX O.-Z. D., je voči žalobcovi neúčinný. Žalobca tak vychádza zo zápisnice

zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov č. X/X/XXXX zo dňa 04.09.2019, ktorú má však iba v pracovnej verzii, ku ktorej vznášal pripomienky, pretože mu zo strany správcu nebola poskytnutá kópia finálnej a riadne vypodpisovanej verzie zápisnice. Z predmetného uznesenia č. X však podľa názoru žalobcu absolútne nie je jasné, čo sa schválilo, je nezrozumiteľné a z textu explicitne nevyplýva, čo sa konkrétne schválilo. Text uznesenia č. X oprávnené odôvodňuje pochybnosť o jeho určitosti, platnosti, a teda aj jeho riadnej vykonateľnosti, podľa ktorého nie je vôbec jasné, o čom vlastníci vôbec hlasovali a ako sa má vo vzťahu k vlastníkom na základe tohto predmetného uznesenia ďalej postupovať. V tomto prípade ide o odkaz na údajnú schôdzu zo dňa 12.10.2018, ktorá bola celkovo vlastními vnímaná ako stretnutie a nie ako schôdza, pretože bola zmätočná, nepripravená, zvolaná narýchlo bez pozvánky a bez dodržania potrebných lehôt tak, aby mohla spĺňať zákonné podmienky vyplývajúce zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom a účinnom v čase konania schôdze, t.j. dňa 12.10.2018. Žalobca považoval za nemysliteľné, aby sa nejaké uznesenie (v tomto prípade napádané Uznesenie č. 6) prijalo odkazom na iné uznesenie tak, že uznesenie, ktoré bolo prijaté vlastními na inej údajnej schôdzi zo dňa 12.10.2018, sa považuje za platné. Navyiac, ak na údajnej schôdzi zo dňa 12.10.2018 nedošlo k schváleniu príslušného uznesenia, ktorý sa mal týkať navýšenia koeficientu pri úhradách do fondu opráv. Ak sa hlasuje o tej istej veci do jedného roka, vyžaduje sa súhlas 2/3 väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 14b ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom v čase konania schôdze dňa 04.09.2019), čo v prípade následnej schôdze zo dňa 04.09.2019 a schvaľovania totožného uznesenia č. X v nadväznosti na predchádzajúcu údajnú schôdzu (konanú pred necelým rokom dňa 12.10.2018), kde sa schvaľovalo uznesenie č. X, nebolo vôbec dodržané pravidlo súhlasu 2/3 väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v čase konania schôdze dňa 04.09.2019. Žalobca namietal, že oznámenie o schôdzi konanej dňa 12.10.2018 nebolo v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze; nebola dodržaná lehota päť pracovných dní na konanie schôdze, keďže bola zvolaná narýchlo bez pozvánky; na tejto schôdzi malo ísť najmä o informatívne stretnutie vlastníkov so zástupcom spoločnosti A.S.PROJEKT - ing., s.r.o.; v bode X. Rôzne predmetnej zápisnice zo schôdze zo dňa 12.10.2018 sa uvádza: "Zvýšenie príspevku do fondu opráv z 0,34 Eur/m² na 1,- Eur od 1.1.2019. Dopočítanie podľa zákona 182/1993 Z.z. § 10 ods. 1 do zálohového predpisu 25 % spoluvlastníckeho podielu podlahovej plochy lodží a terás od 01.01.2019. Návrh uznesenia: Vlastníci bytov a NP súhlasia s navýšením príspevku do fondu opráv a údržby na 1,- Eur/m² a dopočítanie do zálohového predpisu 25% spoluvlastníckeho podielu podlahovej plochy lodžie a terás. Vlastníci poverujú správcu k vypracovaniu zálohových predpisov k 01.01.2019. Hlasovanie za: 47, proti: 4, zdržal sa: 0 Uznesenie č. X / . bolo prijaté." S obsahom bodu 6. predmetnej zápisnice pod pôvodným názvom "Rôzne" vlastníci neboli akokoľvek vopred oboznámení a upovedomení o tom, čo je obsahom tohto bodu. Vlastníci nemali vopred vedomosť o tom, že v bode programu s názvom "Rôzne" sa chystá navýšenie koeficientu na platby do fondu opráv bytového domu. Z tejto schôdze sa vyhotovila zápisnica, prílohou ktorej je prezenčná listina bez uvedenia dátumu, z ktorého dňa je vyhotovená, čo vzbudzuje ďalšie pochybnosti o aktuálnosti a správnosti prezenčnej listiny k termínu konania predmetnej schôdze. Nie je možné z nej vyvodiť záver, že by sa mala vzťahovať akurát k predmetnej schôdzi zo dňa 12.10.2018. Schôdza sa dňa 12.10.2018 mala konať na základe žiadosti minimálne štvrtiny vlastníkov. V takom prípade správca (v tom čase Bytové družstvo Bratislava III) bol povinný zvolať schôdzu a oznámiť program najmenej 5 dní pred jej konaním. Uvedené zároveň predpokladá, že vypodpisovaná žiadosť štvrtiny vlastníkov mala byť správcovi predložená skôr, ako pred začatím plynutia uvedených 5 dní na oznámenie dátumu konania schôdze. Z toho vyplýva, že žiadosť vlastníkov sa spísala ex post, t.j. až potom ako bola schôdza oznámená. Takýto postup je v rozpore s vtedy platnou právnou úpravou, v dôsledku čoho je tento postup neplatný, tzn. že schôdza zo dňa 12.10.2018 bola už od počiatku neplatne zvolaná. Teda išlo o nulitnú schôdzu, ako keby sa vôbec nekonala a môže byť považovaná najvyššie za neformálne stretnutie vlastníkov. Tak isto aj rozhodnutia uvedené v zápisnici za takéhoto stretnutia boli neplatne prijaté, čím rovnako nemohli žiadneho z vlastníkov platne právne zaväzovať. Ak teda má mať ďalšie uznesenie č. X z následnej schôdze konanej dňa 04.09.2019 nejakú právnu záväznosť, muselo byť prijaté v takom znení, aby to nevzbudzovalo odôvodnené pochybnosti o tom, čo sa vlastne schválilo. Text mal mať aspoň základné atribúty kvalitatívneho, jasného a bezpochybného určenia povinnosti, ktorou majú byť vlastníci bytov a nebytových priestorov do budúcnosti viazaní, ináč je text napádaného uznesenia č. X nejasný a nevykonateľný. Žalovaným je voči žalobcovi už začaté a vedené súdne konanie o zaplatenie údajnej pohľadávky vo výške 9.046,30 EUR (konanie je po podanom odpore aktuálne vedené na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn.: B3-44C/16/2023). Vznik žalovanej pohľadávky je pravdepodobne opieraný práve o údajné nehradenie platieb údajne navýšeného koeficientu do fondu opráv z pôvodných 0,34 Eur/m² na 1,- Eur od 01.01.2019. To však žalobca iba

predpokladá, pretože v konaní (sp. zn.: B3 - 44C/16/2023) sa žaluje údajná pohľadávka, ktorá sa najmä do výšky 5.234,87 EUR odvodzuje z údajného omeškania s úhradou platieb za byt najmä za obdobie predchádzajúce dňu 01.01.2021. Absentuje aj odôvodnenie právneho dôvodu a oprávnenosti vzniku celej žalovanej pohľadávky. V návrhu nie je konkrétne špecifikovaný a žalobca iba predpokladá, že právny titul k pohľadávke si žalovaný odvodzuje z údajne platne schváleného uznesenia č. X zo schôdze konanej dňa 04.09.2019, resp. z uznesenia č. 6 zo schôdze konanej dňa 12.10.2018. Potreba naliehavej a nevyhnutnej úpravy pomerov podľa žalobcu spočíva v tom, že nenariadením neodkladného opatrenia zo strany súdu by vznikol priestor pre konanie, ktoré by vytvorilo nezvratný stav, prípadne pre také konanie, ktoré by viedlo k neodstrániteľným následkom. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca bráni svoje práva a žiada iba o dočasný odklad výkonu záložného práva k bytu žalobcu, až do času, kým nebude súdom rozhodnuté vo veci samej (t.j. o existencii/neexistencii platného uznesenia vlastníkov bytov o navýšení koeficientu na zvýšené platby do fondu opráv) v konaní vedenom na Mestskom súde Bratislava IV, pod sp. zn.: B3-61C/115/2019, ako aj v konaní o zaplatenie pohľadávky vo výške 9.046,30 EUR (či existuje pohľadávka a v akej výške) aktuálne vedenom na Mestskom súde Bratislava IV, pod sp. zn.: B3-44C/16/2023. Žalobca mal za to, že neodkladné opatrenie je za daného stavu jediným efektívnym prostriedkom ochrany pred pozbavením žalobcu jeho vlastníckeho práva k bytu, ktorý je obydľím žalobcu a ktoré podlieha osobitnému režimu ochrany. Žalobca sa za daných okolností nachádza v stave bezprostredného ohrozenia, keďže výkon záložného práva v tomto prípade je prípustný bez ingerencie štátnej moci, a to na základe úpravy zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, čo umožňuje žalovanému dosiahnuť uspokojenie pohľadávky siahnutím na majetok žalobcu bez predchádzajúceho odobrenia súdom či iným nezávislým subjektom. V podstate ide o exekúciu majetku s tým rozdielom, že ju nevykonáva súd ale priamo podnikateľ - dražobník. Pritom ide okrem iného aj o doposiaľ nevyriešenú otázku, či pohľadávka, na základe ktorej sa dražba iniciovala existuje, či je platná a vôbec v akej je výške. Žalovaný aktivoval inštitút záložného práva predajom žalobcovho bytu na dražbu, je teda dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, a teda je daná aj dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia.

3. Súd sa na účely rozhodnutia o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia oboznámil s predloženými dôkazmi - list vlastníctva č. XXXX pre k.ú. C., e-mail od p. Q. zo dňa 22.12.2018, informatívne poznámky žalobcu k vykonaným platbám, platobný rozkaz, sp. zn. 37Up/1377/2022 s návrhom na vydanie PR a prílohami, predpis mesačnej zálohovej úhrady k 01.01.2022, výpisy z účtu žalobcu za roky 2019, 2020, 2021 a 2022, zápisnica zo schôdze vlastníkov konanej dňa 12.10.2018, zápisnica zo schôdze vlastníkov konanej dňa 04.09.2019, oznámenie o dražbe, žaloba podaná na tunajší súd v konaní sp. zn. B3-61C/115/2019.

4. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP"), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

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

7. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

8. Podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom ku dňu 12.10.2018), prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckymi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov

a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

9. Účelom neodkladného opatrenia je rýchla úprava právnych pomerov strán sporu. Základnou podmienkou nariadenia neodkladného opatrenia je, že navrhovateľ preukáže, že ohrozenie jeho záujmov je naliehavé a existuje odôvodnená potreba, aby súd neodkladným opatrením pomery strán upravil. Nariadenie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe neodkladnej úpravy pomerov. Súd preto pri posudzovaní splnenia podmienok na nariadenie neodkladného opatrenia skúma len existenciu najzákladnejších skutočností, ktoré vytvárajú predpoklad na poskytnutie ochrany nároku uplatňovaného v súdnom konaní.

10. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, okres: D. X., obec: D. - R. K., katastrálne územie: C. mal súd osvedčenú skutočnosť, že žalobca je vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome H. XX O.-Z. D.. Žalobca súdu nepredložil zmluvu o výkone správy, avšak z oznámenia o dražbe č. XXXXXX vyplýva, že navrhovateľom dražby je správca, ktorý je v záhlaví tohto uznesenia označený ako žalovaný. Súd zistil, že v konaní, sp. zn. B3-21C/18/2023 (v predmetnom konaní bola predložená aj zmluva o výkone správy osvedčujúca, že žalovaný je správcom bytového domu) sa žalobca voči žalovanému už skôr návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhal, aby sa zdržal výkonu záložného práva predajom predmetného bytu na dobrovoľnej dražbe. Uznesením pôvodne Okresného súdu Bratislava III, č.k. 21C/18/2023 - 54, zo dňa 27.03.2023 bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý. Krajský súd v Bratislave uznesením, č.k. 9Co/56/2023-105, zo dňa 31.05.2023 uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil. Súd sa oboznámil s obsahom tohto spisu a zistil, že v čase rozhodovania o prvotnom návrhu bolo v spise založené iba oznámenie o začatí výkonu záložného práva s výzvou na úhradu dlžnej sumy a výzvou na sprístupnenie bytu za účelom jeho ohodnotenia. V konaní, sp. zn. 65C/12/2023, bolo predložené aj oznámenie o dražbe č. XXXXXX zo dňa 03.08.2023, podľa ktorého sa má 1. kolo dražby uskutočniť dňa 05.09.2023. Oproti predchádzajúcemu rozhodnutiu tak došlo k zmene skutkových okolností. Predchádzajúce rozhodnutie o neodkladnom opatrení tak nezakladá prekážku rozhodnutej veci, a preto súd o návrhu opätovne rozhodol.

11. Ťažiskovou argumentáciou žalobcu pre nariadenie neodkladného opatrenia bolo, že v konaní Mestského súdu Bratislava IV, sp. zn. B3-61C/115/2019 sa rieši otázka o existencii/neexistencii platného uznesenia vlastníkov bytov o navýšení koeficientu na zvýšené platby do fondu opráv, resp. že v konaní tunajšieho súdu, sp. zn.: B3-44C/16/2023, sa ďalej rieši otázka, či existuje pohľadávka voči žalobcovi titulom neuhradenia platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a v akej výške. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia tak žalobca žiadal o dočasný odklad výkonu záložného práva k bytu v jeho vlastníctve do času, kedy bude rozhodnuté o týchto otázkach. Predmetom konania, sp. zn. B3-61C/115/2019 je určenie, že bod č. X uznesenia v znení "Vlastníci bytov a nebytových priestorov považujú prijaté uznesenie č. X zo schôdze zo dňa 12.10.2018 za platné," prijatého dňa 04.09.2019 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu H. XX O.-Z. D., je voči žalobcovi neúčinný. Dňa 12.10.2018 sa v bytovom dome H. XX O.-Z. D. konala schôdza vlastníkov, na ktorej bolo o.i. prijaté uznesenie, podľa ktorého "vlastníci bytov a NP súhlasia s navýšením príspevku do fondu opráv a údržby na 1,- Eur/m² a dopočítanie do zálohového predpisu 25% spoluvlastníckeho podielu podlahovej plochy lodžie a terás. Vlastníci poverujú správcu k vypracovaniu zálohových predpisov k 01.01.2019. Hlasovanie za: 47, proti: 4, zdržal sa: 0 Uznesenie č. X/. bolo prijaté." Následne dňa 04.09.2019 (po cca jednom roku) bolo na schôdzi vlastníkov prijaté uznesenie napadnuté v konaní, sp. zn. B3-61C/115/2019 (t.j. že bod o zvýšení preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv prijatý dňa 12.10.2018 je platný).

12. Žalobca poukazoval na dve schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, a to na prvú schôdzu konanú dňa 12.10.2018 a druhú konanú dňa 04.09.2019. Predmetom konania, sp. zn. B3-61C/115/2019, na ktoré sa žalobca odvolával v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, je platnosť (resp. účinnosť vo vzťahu k žalobcovi) uznesenia prijatého na druhej schôdzi konanej dňa 04.09.2019. Podľa názoru súdu však uznesenie prijaté na v poradí prvej schôdzi dňa 12.10.2018 (ktoré nebolo napadnuté v konaní, sp. zn. B3-61C/115/2019) je jasné, určité a zrozumiteľné a je z neho zrejmé vôľa vlastníkov bytov a nebytových priestorov navýšiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv. Uvedené bolo v kompetencii vlastníkov, ktorí určujú výšku preddavku do fondu spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu (porovnaj § 10 ods.

1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom ku dňu konania schôdze dňa 12.10.2018). Pokiaľ žalobca ako prehlasovaný vlastník mal voči predmetnému uzneseniu výhrady, mal právo sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania, prípadne do troch mesiacov od hlasovania, pokiaľ sa nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, obrátiť na súd, aby vo veci rozhodol. Išlo o prekluzívnu lehotu, ktorej nedodržanie malo za následok zánik tohto práva. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa mohol zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa ustanovení Civilného sporového poriadku o neodkladných opatreniach (porovnaj § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom ku dňu 12.10.2018). Žalobca mal možnosť napadnúť uznesenie o zvýšení preddavkov do fondu prijaté na prvej schôdzi z formálnych dôvodov (ako napr. nedostatky zvolania a priebehu schôdze a prijatých rozhodnutí, a to nedodržanie zákonného postupu zvolania schôdze, nedoručenie oznámenia o schôdzi vlastníkom v dome a pozvánky na schôdzu, neoznámenie programu spolu s oznámením o konaní schôdze, nedodržanie lehoty na oznámenie o schôdzi, nedosiahnutie potrebnej väčšiny na prijatie konkrétneho rozhodnutia atď.) a rovnako z dôvodov obsahových nedostatkov prijatých uznesení (napr. rozpor uznesení so zákonom, obchádzanie zákona, rozpor s dobrými mravmi, rozpor so zmluvou o výkone správy atď.). Preto pokiaľ žalobca tvrdil, že pred schôdzou konanou dňa 12.10.2018 nebola dodržaná lehota na doručenie pozvánky na schôdzu, z programu schôdze nebolo zrejmé, že sa ide hlasovať o navýšení preddavkov do fondu a podobne, mal tieto argumenty uplatniť v prekluzívnej lehote prostredníctvom žaloby podanej na súd. Skutočnosti, podľa ktorých by mal žalobca napadnúť uznesenie prijaté na prvej schôdzi dňa 12.10.2018 na súde, však žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáha zdržania výkonu záložného práva k jeho bytu, vôbec netvrdil ani nevyplývajú z predložených dôkazov. Rovnako zo zápisnice z následnej schôdze konanej dňa 04.09.2019 vyplýva, že žalobca považoval zvýšenie platieb do fondu opráv za nelegálne a nepovažoval uznesenie zo schôdze 12.10.2018, bod č. X za právoplatné. Správca ho informoval, že rozporovanie platnosti hlasovania, resp. domovej schôdze musí napadnúť vlastník do 30 dní odo dňa danej schôdze súdnou cestou a keďže žiaden z vlastníkov tak v zákonnej dobe neučinil, odhlasované zvýšenie platieb je platné a je nutné sa ním riadiť (strana 2 zápisnice, zápis k bodu 6 programu). Vlastníci bytov a nebytových priestorov nad rámec pristúpili k schváleniu uznesenia č. X na schôdzi konanej dňa 04.09.2019, za ktoré hlasovalo 52 vlastníkov, proti bolo 6 vlastníkov a žiaden z vlastníkov sa nezdržal hlasovania. Ako vyplýva z emailu p. Lednára k uvedenému vlastníci pristúpili z dôvodu, že niektorí z vlastníkov spochybňovali platnosť schôdze konanej dňa 12.10.2018, a preto navrhol, aby navýšenie preddavkov do fondu odsúhlasili znova. Vôľa vlastníkov bytov a nebytových priestorov navýšiť preddavky do fondu tak bola jednoznačne daná. Podstatnou okolnosťou však ostáva, že uznesenie prijaté na prvej schôdzi dňa 12.10.2018 nebolo riadne napadnuté na súde.

13. Navyše, pokiaľ by aj žalobca napadol uznesenie prijaté na prvej schôdzi na súde, uvedené nemá bez ďalšieho vo vzťahu k napadnutému uzneseniu odkladný účinok. Žalobca by mal v prípade podania žaloby na súd zároveň možnosť domáhať sa odloženia účinnosti napadnutého uznesenia a až v prípade vyhovenia takémuto návrhu by nemal povinnosť hradiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv v zmenenej výške. Žalobca súdu predložil výpisy z účtu za roky 2019, 2020, 2021 a 2022, ktorými osvedčoval realizáciu platieb do fondu. Žalobca súdu nepredložil mesačný zálohový predpis platieb za obdobie rokov 2019 až 2021. Podľa predpisu mesačnej zálohovej úhrady k 01.01.2022 a obsahu pripojeného návrhu na vydanie platobného rozkazu, ktorým sa žalovaný domáha voči žalobcovi zaplata sumy 9.046,30 EUR s príslušenstvom, výška mesačného preddavku do fondu predstavuje 348,38 EUR. Podľa predložených výpisov z účtu sa platby žalobcu za roky 2019 - 2022 pohybovali v rozmedzí od 180,99 EUR (171,22 EUR za byt a 9,77 EUR za garáž) do 211,66 EUR (201,89 EUR za byt a 9,77 EUR za garáž). Z uvedeného možno vyvodit', že išlo o platby vo výške nezohľadňujúcej zvýšenie preddavkov, o ktorom bolo rozhodnuté na schôdzi dňa 12.10.2018. Z predložených informatívnych poznámok žalobcu k vykonaným platbám rovnako súd nemohol vyvodit' záver o tom, že by žalobca uhradil preddavky do fondu v správnej vlastníckymi schválenej výške. Žalobca nebol oprávnený samovoľne uhrádzať preddavky do fondu v ním určenej výške bez toho, aby platnosť uznesenia o zvýšení preddavkov napadol na súde a aby súd rozhodol o odklade účinnosti napadnutého uznesenia. Uvedená právna úprava má na zreteli ochranu práv a oprávnených záujmov ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pokiaľ k výkonu záložného práva formou predaja bytu žalobcu na dobrovoľnej dražbe žalovaný pristúpil z dôvodu neuhrádzania preddavkov do fondu v novourčenej výške bez toho, aby uznesenie, ktorým o tomto zvýšení rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, bolo napadnuté na súde v prekluzívnej lehote (a nebol podaný ani návrh na odloženie účinnosti uznesenia), potom žalobca neosvedčil základný predpoklad pre nariadenie neodkladného opatrenia,

a to existenciu práva, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Za týchto okolností by vyhoviecie návrhu žalobcu bolo spôsobilé ohroziť tvorbu fondu, a teda ďalší chod bytového domu. Navyše by išlo o diskriminačný postup voči vlastníkom, ktorí preddavky do fondu riadne uhrádzajú. Zvýšenie preddavkov do fondu malo byť účinné od 01.01.2019, k výkonu záložného práva žalovaný pristúpil po vyše štyroch rokoch. Žalobca tak mal dostatočný časový priestor, aby preddavky do fondu začal riadne uhrádzať. Vzhľadom na uvedené súd vyhodnotil návrh ako nedôvodný, a preto ho zamietol. Záverom súd uvádza, že v prípade predaja bytu na dobrovoľnej dražbe právny poriadok stále poskytuje žalobcovi možnosť brániť svoje nároky prostredníctvom žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Aj v prípade úspešnej realizácie dražby by nebolo bezprostredne ohrozené žalobcove obydlie, keďže samotnému nútenému vystaňovaniu žalobcu by muselo predchádzať konanie o vypratanie nehnuteľnosti.

14. Vzhľadom na to, že žalobca spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia nepodal aj žalobu vo veci samej, súd rozhodol o trovách konania podľa § 255 ods. 1, 2 CSP. Keďže návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol zamietnutý, úspešnému žalovanému by prislúchal nárok na náhradu trov konania. Keďže v štádiu, kedy o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodoval súd prvej inštancie, žalovanému žiadne trovy nevznikli, súd mu ich náhradu nepriznal.

Poučenie:

Proti uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.