

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 6Co/245/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3713216875
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Marková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3713216875.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v právnej veci navrhovateľa: E. V., narodený XX.XX.XXXX, bytom T. XX/XX, Y. P., proti odporcovi: GAVILA, s.r.o., Piaristická 707/25, Trenčín, IČO: 45 517 959, zast. advokátskou kanceláriou GOLIAŠOVÁ GABRIELA, s.r.o., so sídlom Piaristická 707/25, Trenčín, IČO: 47 234 679, o nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 8. januára 2014, č. k. 3C/30/2013-11, v senáte jednohlasne, takto

rozhodol:

Uznesenie okresného súdu potvrdzuje .

odôvodnenie:

Okresný súd v záhlaví uvedeným uznesením vyhovel návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia a dočasne pozastavil výkon dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, k. ú. Y. P. - bytu č. XX nachádzajúceho sa na 1. nadzemnom podlaží vo vchode č. 2, bytového domu súp. č. XXX, postaveného na pozemku parc. č. XXXX/X, k. ú. Y. P. a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu XXXX/XXXXX k pozemkom parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria s výmerou XXX m² a parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria s výmerou XXX m², ktorej vykonaním poverilo Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov „LUNA“, so sídlom v Považskej Bystrici, IČO: 361 31 407, dražobnú spoločnosť GAVILA, s.r.o., so sídlom Piaristická 707/25, Trenčín, IČO: 45 517 959. Uložil navrhovateľovi, aby v lehote 30 dní od právoplatnosti uznesenia podal na súd návrh na začatie konania vo veci samej. Svoje rozhodnutie odôvodnil zistením z LV č. XXXX k.ú. Y. P., že navrhovateľ je vlastníkom vyššie označeného bytu a spoluvlastníkom spoločných častí a zariadení domu, ako aj pozemkov. Z listu vlastníctva tiež vyplýva, že na uvedené nehnuteľnosti je zriadené zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Spoločenstvo vlastníkov bytom pristúpilo k začatiu výkonu záložného práva, pričom termín konania dobrovoľnej dražby je určený na 30.01.2014. Odporca dňa 04.11.2013 oznámil navrhovateľovi, že záložný veriteľ - vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 966 pristupujú k výkonu zriadeného záložného práva dobrovoľnou dražbou. Predmetom dražby majú byť nehnuteľnosti vo vlastníctve resp. spoluvlastníctve navrhovateľa. Z výzvy zo dňa 09.12.2013 na doplatenie pohľadávky navrhovateľa dražby vyplynulo, že Spoločenstvo vlastníkov bytov „LUNA“, Považská Bystrica poverilo odporcu vykonaním dobrovoľnej dražby. Výška istiny pohľadávky navrhovateľa dražby je 1.071,50 eur (pôvodne 2.311,50 eur, po započítaní úhrady vo výške 1.240 eur), ďalej trovy právneho zastúpenia navrhovateľa dražby vo výške 2.078,60 eur, zákonná odmena dražobníka vo výške 526,81 eur a náklady dražby vo výške 870,67 eur. Podľa zmluvy o nájme bytu zo dňa 01.03.2012 navrhovateľ prenajal svoj byt F. V., ktorý je oprávnený ho užívať so svojím maloletým synom. Na základe uvedených zistení okresný súd konštatoval, že navrhovateľovi v súvislosti s postupom odporcu hrozí ujma. Dlh navrhovateľa voči Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov „LUNA“ v Považskej Bystrici je vo výške 1.071,50 eur, ako to vyplýva z výzvy na doplatenie pohľadávky z 09.12.2013. Je však všeobecne známe, že ceny bytov sa pohybujú v desiatkach tisíc eur. Vymáhanie dlhu predajom nehnuteľnosti v tomto prípade, podľa názoru súdu, je v rozpore s dobrými

mravmi. Dražba sa má vykonať aj za účelom uspokojenia trov právneho zastúpenia vo výške 2.078,60 eur, ktoré považoval okresný súd za neprimerane vysoké.

Proti tomuto uzneseniu odporca podal včas odvolanie. Navrhol uznesenie okresného súdu zmeniť a návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia zamietnuť.

Spochybnil existenciu nájomného pomeru medzi navrhovateľom a F. V. na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.03.2012. Do obdobia začatia procesu dražby - 11/2013 navrhovateľ, ani F. V. nikomu neoznámili existenciu akejkoľvek nájomnej zmluvy alebo iného titulu, na základe ktorého byt užíva F. V.. Medzi odporcom a navrhovateľom, ako i jeho synom F. V. prebehlo viacej písomných a mailových komunikácií, nikdy sa však o existencii nájomnej zmluvy nezmenili. Nikto v predmetnom byte nevidel dokonca aj maloletého syna F. V.. Vo výzve na doplatenie pohľadávky navrhovateľa dražby zo dňa 09.12.2013 bola navrhovateľovi presne vyčíslená pohľadávka, pre ktorú sa vedie výkon záložného práva dražbou, odmena a náklady dražobníka, ako i trovy právneho zastúpenia navrhovateľa dražby. Ak mal navrhovateľ pochybnosti o výške odmeny JUDr. Alojza Žitníka, mohol požiadať o ich presné vyčíslenie. Namietal záver okresného súdu o neprimeranej výške trov právneho zastúpenia navrhovateľa dražby. Nesúhlasil tiež so záverom súdu, podľa ktorého spochybnil dôvodnosť dražby s poukazom na vymáhanú pohľadávku a cenu bytu. Cena bytu podľa znaleckého posudku bola stanovená na 12.010,23 eur, výška pohľadávky podľa výzvy z 09.12.2013 bola 5.787,58 eur, po čiastočných úhradách zostávalo uhradiť pred dražbou 4.547,58 eur, teda pomer výšky pohľadávky v hodnote predmetu dražby bol 1 ku 3. „V predmetnom bytovom dome je 24 bytov, je preto v súlade s dobrými mravmi, aby sa vlastníci ostatných bytov skladali niekoľko rokov na ich dlžoby? Za čo má spoločenstvo vykonať potrebné opravy, keď zo spoločného fondu opráv platí pohľadávky (zrejme dlhy) navrhovateľa.“ Na podporu svojho názoru pripojil uznesenie Krajského súdu v Trnave zo dňa 13.12.2013, sp. zn. 8C/241/2013 (zrejme 11Co/425/2013). Podľa jeho názoru, okresný súd vo veci nesprávne zistil skutkový stav, na základe ktorého je potom nesprávny aj jeho právny záver (odvolacie dôvody podľa § 205 ods. 2 písm. d/ a f/ O.s.p.).

Navrhovateľ využil svoje zákonné procesné právo a k odvolaniu odporcu podal písomné vyjadrenie. Žiadal uznesenie okresného súdu ako vecne správne potvrdiť. Uviedol, že v byte býva jeho syn F. V. so svojím maloletým synom F., a to na základe nájomnej zmluvy z 01.03.2012. Odporca spochybnil uvedenú skutočnosť tvrdením, že maloletého nikto v dome nevidel. Dňa 23. januára 2014 mal F. V. kontrolu z úradu práce, sociálnych vecí a rodiny na základe anonymného udania, že sa riadne nestará o svojho maloletého syna, ktorého má v opatere od jeho dvoch rokov na základe rozhodnutia súdu. Pracovníčky úradu sa s maloletým rozprávali, lebo práve prišiel zo školy. O tejto skutočnosti existuje aj záznam. Pani Q., správkyňa SVB „LUNA“, vedela, že v predmetnom byte on nebýva, čo je napokon zrejme z písomného hlasovania SVB „LUNA“ zo dňa 22.10.2013, kde je uvedená jeho adresa. V predmetnom byte býva jeho syn F. V. so svojím synom F., čo vedela aj pani Q., ako správca SVB „LUNA“ a aj GAVILA, s.r.o., ako dražobná spoločnosť. Aby zatienili skutočnú podstatu celého sporu - t. j. neoznámenie vlastníčkovi bytu vzniknutý dlh, s cieľom uskutočniť „tichú“ dobrovoľnú dražbu na dosiahnutie osobného finančného zisku, sa snažia akýmkoľvek spôsobom presvedčiť súd, že v predmetnom byte býva on a jeho syn, ktorý tam síce trvalé bydlisko má, ale býva inde. Keď sa dozvedel (nie od SVB „LUNA“), že mu vznikol nejaký nedoplatok na byt, skontaktoval sa dňa 06.11.2013 s pani Q., ktorá mu navrhla, aby do 15 dní, teda do 22.11.2013 vyplatil nedoplatok a v novembri a decembri zaplatil preddavok na byt vo výške 170 eur. Na fotokópii vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytu za kalendárny rok - 01.01.2012 - 31.12.2012, je na zadnej strane rukou správkyne napísaný nedoplatok a ňou navrhnutý spôsob úhrady vzniknutého nedoplatku. Akonáhle zistil problém, okamžite ho riešil a do 15 dní celý nedoplatok vyplatil - 22.11.2013. Nebol dôvod pýtať splátkový kalendár ani súhlas SVB s predĺžením lehoty splatnosti. Keď sa následne dozvedel, že sa započala dobrovoľná dražba, písomne požiadal SVB „LUNA“ o zrušenie dražby bytu z dôvodu vyplatenia nedoplatku podľa dohovoru. Doporučený list sa mu vrátil neotvorený.

Akcentoval, že správca SVB „LUNA“ si nesplnil svoju zákonnú povinnosť a nepredložil mu ako vlastníčkovi bytu správu o svojej činnosti, o finančnom hospodárení domu a vyúčtovanie za byt za predchádzajúci rok a ani nijak inak ho neinformoval o vzniknutom nedoplatku za byt. Nebolo mu doručené a ani nijak inak oznámené, že sa uskutoční schôdza vlastníkov bytu, čo malo byť urobené v písomnej forme a doručené každému vlastníčkovi bytu. Obvinili ho, že zásielky nepreberal, avšak uvedená okolnosť by mala byť zaznamenaná na pošte, alebo prevzatie zásielky podpísané. Toto

obvinenie zostalo bez reálneho dôkazu, považuje to za výmysel. Spochybnil ďalej trovu právneho zástupcu SVB „LUNA“ JUDr. Žitníka, ktoré podľa jeho názoru, sú neúčelne vynaložené, naopak, „účelovo vyšpekulované“. Domnieva sa, že správca SVB „LUNA“ ho zámerne zle informoval o výške nedoplatku za služby spojené s užívaním bytu, zámerne neprevzal jeho žiadosť o zastavení dobrovoľnej dražby po vyplatení dlhu s cieľom uskutočniť dobrovoľnú dražbu s možnosťou odkúpenia tohto bytu JUDr. A. Žitníkom, ktorý už štyri z piatich bytov vlastní a chýba mu už iba tento byt.

Krajský súd preskúmal vec v intenciách ustanovenia § 212 ods. 1 O.s.p., v medziach podaného odvolania a jeho dôvodov a zistil, že uznesenie okresného súdu je vecne správne a zákonné, preto podľa § 219 ods. 1 O.s.p. bolo potrebné tento potvrdiť. O odvolaní odporcu rozhodol bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p., v zmysle ktorého nebolo potrebné pojednávanie nariaďovať.

Predbežné opatrenie podľa § 74 a nasl. O.s.p. je procesným inštitútom, ktorého účelom je zabezpečiť predbežnú ochranu ohrozenému alebo ohrozovanému právu, ak je osvedčená existencia tohto práva a preukázané jeho ohrozenie.

Potreba dočasnej úpravy pomerov v zmysle § 74 ods. 1 O.s.p. môže byť daná aj samotnou hrozbou núteného realizovania pochybného práva.

Predbežné opatrenie v posudzovanej veci, s poukazom na osvedčené vlastnícke právo navrhovateľa, ním opísané rozhodujúce skutočnosti o dôvodoch vzniku nedoplatku na nákladoch za dodávku služieb za užívanie bytu vo výške 1.066,50 eur za rok 2012 a skutočnosť, že pre uvedený nedoplatok hrozí navrhovateľovi, že jeho byt bude vydražený podľa zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, za situácie, že 22.11.2013 uhradil sumu 1.070 eur (teda dlh). Javí sa, za takýchto okolností, že právo navrhovateľa dražby v dôsledku vyššie uvedených skutočností je spochybnené, preto je neprípustné, aby sa pokračovalo v dražbe, ktorú vykonáva odporca, a preto vydanie predbežného opatrenia v prejednávanej veci je zákonné a spĺňa účel, ktoré inštitút predbežných opatrení predpokladá.

Pre úplnosť považuje odvolací súd za potrebné poukázať na navrhovateľom dražby uplatnené náklady v súvislosti s výkonom záložného práva, ktoré predstavujú odmenu advokáta za poskytnuté právne služby, vyčíslené na 2.078,60 eur. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom okresného súdu, že sú neprímerané k výške dlhu, na základe ktorého sa mienila uskutočniť dražba a zároveň vzhľadom na ich špecifikáciu, nejde v celom rozsahu o náklady v súvislosti s výkonom záložného práva, na čo napokon poukazuje aj navrhovateľ vo svojom vyjadrení k odvolaniu.

S poukazom na uvedené, uznesenie okresného súdu ako zákonné bolo potrebné potvrdiť.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné .