

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 14Co/633/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6112206059
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Podhorová
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6112206059.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací v právnej veci navrhovateľov: 1/ J.. M. D., nar. XX. XX. XXXX, bytom V. XX, A. A., zastúpený JUDr. Danielou Bacíkovou, advokátkou, advokátska kancelária so sídlom Skuteckého 12, Banská Bystrica, IČO: 42 008 816, a 2/ F. D., rod. W., nar. XX. XX. XXXX, bytom V. XX, A. A., zastúpená JUDr. Danielou Bacíkovou, advokátkou, advokátska kancelária so sídlom Skuteckého 12, Banská Bystrica, IČO: 42 008 816, proti odporcovi: Vlkanovské strojárne, a. s. "v likvidácii", so sídlom Továrenská 1, Vlkanová, IČO: 31 560 458, o splnenie povinnosti, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 24. 03. 2014 č. k. 7C/51/2012 - 138, takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie okresného súdu.

odôvodnenie:

Napadnutým uznesením okresný súd na návrh navrhovateľov nariadil vo veci predbežné opatrenie, ktorým Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov - SVB V. XXX, so sídlom Ďumbierska 34, Banská Bystrica, IČO: 42 008 131 uložil povinnosť do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej zdržať sa výkonu záložného práva k bytu č. XX na W. bytového domu na V. ulici v A. A. - B., súpisné č. XXX, vchod č. XX, zapísaný na LV č. XXXX, nachádzajúci sa na par. č. XXXX. Obchodnej spoločnosti Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o., so sídlom Masarykova 21, Košice, IČO: 36 583 936 uložil povinnosť do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej zdržať sa výkonu záložného práva predajom uvedeného bytu č. XX na V. ulici v A. A., ako aj podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na dražbe. V odôvodnení napadnutého uznesenia prvostupňový súd uviedol, že z predloženého výpisu z registra Spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov zistil, že Spoločenstvo SVB V. XXX nemá v súčasnosti vymenovanú osobu oprávnenú konať v mene spoločenstva. Od 01. 10. 2006 bol touto osobou D. S., ktorého funkcia zanikla dňom 30. 09. 2009. Z pozvánky na zhromaždenie spoločenstva vlastníkov bytov súd považoval za preukázané, že dňa 31. 01. 2014 sa malo konať zhromaždenie, ktorého programom malo byť schválenie termínu a spôsobu vykonania písomného hlasovania o dobrovoľnej dražbe bytov na uspokojenie pohľadávok pri bytoch č. X, č. XX, č. XX a č. XX. Zhromaždenie sa zrejme konalo až dňa 07. 02. 2014, kde došlo k schváleniu termínu a spôsobu vykonania písomného hlasovania o dobrovoľnej dražbe bytov pri bytoch č. X, č. XX, č. XX a č. XX. Dňa 08. 02. 2014 oznámilo Spoločenstvo SVB V. XXX zastúpené J.. V. K., že dňa 16. 02. 2014 sa bude konať písomné hlasovanie o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby uvedených štyroch bytov. Vo štvrtok dňa 20. 02. 2014 spoločenstvo zverejnilo oznámenie o výsledku písomného hlasovania o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby uvedených bytov s tým, že na písomnom hlasovaní sa zúčastnilo 34 vlastníkov bytov zo 60, ktorí schválili podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby uvedených štyroch bytov. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva predajom bytu (byť č. X) zo dňa 11. 02. 2014 súd zistil, že spoločenstvo zastúpené J.. V. K. požiadalo Profesionálnu dražobnú spoločnosť, s. r. o. o výkon záložného práva predajom zálohu na dražbe.

Súd dospel k záveru, že k nariadeniu predbežného opatrenia podľa jeho návrhu možno vyhovieť v celom rozsahu, pričom sa súd stotožnil so skutkovými aj s právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Vo veci samej sa navrhovatelia domáhajú splnenia povinnosti, ktorou je povinnosť odporcu ako vlastníka bytu č. XX uzavrieť s navrhovateľom kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu. Navrhovateľ si uplatnil predkupné právo v zmysle § 16 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Poukázal na skutočnosť, že byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu a dražiť nie je možné veci, na ktorých viazne zákonné predkupné právo podľa osobitných predpisov. V tomto smere sa súd stotožnil so skutkovými aj právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Navrhovatelia svoje tvrdenia v celom rozsahu preukázali listinnými dôkazmi pripojenými k návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Ďalej súd uviedol, že k oznámeniu dražobníka došlo už dňa 11. 02. 2014, hoci k samotnému schváleniu podaniu návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby došlo až písomným hlasovaním konaným dňa 16. 02. 2014, výsledky boli zverejnené až dňa 20. 02. 2014. Je potom oprávnená pochybnosť navrhovateľov o tom, akým spôsobom oprávnená osoba podala dražobníkovi návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Predseda spoločenstva pritom predkladá zhromaždeniu návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby a až po prerokovaní alebo schválení takéhoto návrhu zhromaždením má predseda spoločenstva predložiť návrh na vykonanie dražby dražobníkovi. Pochybnosti vyvoláva aj skutočnosť, ktorá osoba je oprávnená konať v mene spoločenstva, keďže Spoločenstvo SVB V. XXX od 30. 09. 2009 nemá ustanovenú osobu oprávnenú konať v mene spoločenstva. J.. V. K. nie je ako štatutárny zástupca oprávnenou osobou, keďže nie je v registri vedenom Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky zapísaný. Dôsledkom neoznámenia (zmeny alebo zániku zapisovaných údajov do registra v lehote 15 dní odo dňa zmeny alebo zániku) je pritom nezapisanie takejto zmeny alebo zániku do registra. Súd na základe uvedených skutkových a právnych skutočností považoval dôvodnosť nároku za osvedčenú, rovnako považoval za osvedčené nebezpečenstvo reálne hroziacej ujmy, ktorou by mohlo byť znemožnenie uspokojenia navrhovateľov ako osôb, ktoré si uplatnili predkupné právo na súde. V súčasnosti hrozí, že by mohlo byť prevedené vlastnícke právo k bytu č. XX výkonom záložného práva záložným veriteľom Spoločenstvom SVB V. XXX na dobrovoľnej dražbe, v dôsledku čoho nebude ani odporca jeho vlastníkom, čím by mohlo dôjsť k znemožneniu uspokojenia pohľadávky navrhovateľov. Rovnakým spôsobom existuje aj dôvodná potreba dočasnej úpravy pomerov nariadením predbežného opatrenia do rozhodnutia vo veci samej, pokiaľ ide o tretie osoby, teda záložného veriteľa a dražobnú spoločnosť, ktoré výkonom záložného práva a realizáciou dobrovoľnej dražby by v konečnom dôsledku zrealizovali prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam na ďalšiu osobu, čím by došlo k znemožneniu uspokojenia navrhovateľov, takže možno plne poukázať na spravodlivé požadovanie uložených povinností tretej osobe v zmysle § 76 ods. 2 O. s. p.

Proti uzneseniu o nariadení predbežného opatrenia podalo v zákonom stanovenej lehote odvolanie Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov V. XXX, domáhajúc sa jeho zrušenia. Pokiaľ v návrhu na vydanie predbežného opatrenia bolo spochybnené, kto je štatutárom spoločenstva, uviedol, že spoločenstvo je od 01. 10. 2009 zastúpené J.. V. K., členom rady povereným zastupovaním spoločenstva v súlade s § 7c ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Pokiaľ bol v návrhu na vydanie predbežného opatrenia spochybnený spôsob dražby s tým, že oznámenie o začatí výkonu dražobného práva dražobnou spoločnosťou bolo podpísané predtým, ako bola dobrovoľná dražba schválená nad polovičnou väčšinou vlastníkov bytov, uvádza, že v zmysle § 151j ods. 1 a § 151l Občianskeho zákonníka je zrejmé, že podmienkou začatia výkonu záložného práva je existencia zabezpečovanej pohľadávky, resp. skutočnosť, že pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená. V žiadnom prípade Občiansky zákonník iné podmienky na začatie výkonu záložného práva neuvádza. K vykonaniu dražby, resp. ani len k jej príprave, zabezpečeniu alebo organizovaniu nedošlo. Pokiaľ však nebude pohľadávka uspokojená po 30 dňoch odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva, môže záložný veriteľ pristúpiť k výkonu dobrovoľnej dražby postupujúc podľa Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Takýto postup je dovolený a je bežnou praxou. K podaniu návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby v zmysle § 8b písm. i/ zo strany spoločenstva dôjde až po schválení dražby vlastníckmi bytov v dome, ako to vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou napokon schválili.

Poukázal na skutočnosť, že rozsudkom Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 21. 11. 2012 č. k. 7C/2001/2012-66 boli Vlkanovské strojárne, a. s. „v likvidácii“ povinné zaplatiť Spoločenstvu SVB V. XXX

sumu 8.528,28 Eur s príslušenstvom, pričom doposiaľ túto svoju povinnosť nespĺnili a sumu neuhradili. Nezaplatil ju vlastník Vlkánovské strojárne, a. s. „v likvidácii“ a tomuto ich nezaplatil navrhovateľ, ako terajší užívateľ bytu. Navrhovateľ pritom nie je oprávnený domáhať sa zákonného predkupného práva, nakoľko podľa § 4 ods. 1 písm. a/ terajší vlastník bytu Vlkánovské strojárne, a. s. „v likvidácii“ nadobudol byt do osobného vlastníctva vydržaním dňa 14. 02. 2001, čo bol prvý prevod bytov. Preto už ďalší prevod bytov v zmysle bytového zákona neustanovuje povinnosť vlastníka (v tomto prípade obchodnej spoločnosti Vlkánovské strojárne, a. s. „v likvidácii“) previesť do vlastníctva bytu nájomcovi, nieto užívateľovi bez zmluvy. Už predaje bytov v rokoch 2001 až 2003 tomu nasvedčujú, keďže cena vtedy predávaných bytov bola asi štyrikrát vyššia ako bežne odpredávaných podobných bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. Nový vlastník bytu Vlkánovské strojárne, a. s. „v likvidácii“ neuzavrel nájomnú zmluvu s navrhovateľom ani počas konkurzu, ani po jeho skončení. Okrem toho má vedomosť, že predmetný byt bol ponúknutý navrhovateľovi na odkúpenie v čase, keď byty kupovali iní nájomcovia a užívatelia bytov, avšak byt odkúpiť nemal záujem. Poukazuje na skutočnosť, že navrhovateľ ako terajší užívateľ bytu dlhodobo zneužíva patovú situáciu v spoločnosti Vlkánovské strojárne, a. s. „v likvidácii“ a rovnako ako vlastník neuhrádza platby do fondu opráv a za služby v súvislosti s užívaním bytu, resp. neuhrádza ich všetky, prípadne s omeškaním. Vlastník bytu, resp. aj navrhovateľ na platbách do fondu opráv a za odobraté energie a služby dlhuje značnú čiastku, za obdobie od 2001 do septembra 2006 je dlžoba na istine vo výške 4.535,32 Eur a za obdobie od októbra 2006 do decembra 2013 je dlžoba na predmetnom byte č. XX vo výške 5.330,81 Eur, celkovo 9.866,13 Eur plus príslušenstvo a súdne trovy. Dobrovoľná dražba vzhľadom na majetkové pomery vlastníka bytu je pre spoločenstvo najrýchlejší a jediný spôsob ako uspokojiť svoju pohľadávku.

Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec v medziach daných ustanovením § 212 ods. 1 O. s. p., bez nariadenia pojednávania v súlade s § 214 ods. 2 O. s. p. Napadnuté uznesenie ako vecne správne podľa § 219 ods. 1, 2 O. s. p. potvrdil.

Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že navrhovatelia podali žalobný návrh dňa 01. 03. 2012 proti žalovanému Vlkánovské strojárne, a. s. „v likvidácii“ na splnenie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, navrhli, aby súd žalovanému uložil povinnosť uzavrieť so žalobcami zmluvu o prevode vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v konkretizovanom znení. Ide o byt č. XX zapísaný na LV č. XXXX pre obec A. A., katastrálne územie B., nachádzajúci sa na W. obytného domu č. XX - b. d. na V. ulici v A. A. súpisné č. XXX, orientačné č. XX na parcele KN č. XXX so zastavanou plochou o výmere XXX m² spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 9110/385899. Žalobcovia tvrdia, že sú na základe rozhodnutia o pridelení bytu zo dňa 17. 03. 1975 nájomcami trojizbového bytu, pričom medzi nimi a odporcom doposiaľ nedošlo k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníctva bytu napriek viacerým žiadostiam. Pretože odporca ako vlastník bytu nespĺnil svoju zákonnú povinnosť uzatvoriť s nimi ako s nájomcami zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov od požiadania, domáha sa tohto svojho práva súdnou cestou s tým, aby súd uložil odporcovi povinnosť zmluvu uzavrieť. Doložil do spisu zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 30. 05. 1975, evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu zo dňa 30. 05. 1975, výzvu adresovanú likvidátorovi odporcu J. Q. V. zo dňa 25. 11. 2011, ktorou navrhovatelia požadujú uzavretiu kúpnopredajnej zmluvy v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., konkrétne bytu č. XX na V. XX. Odvolací súd zistil, že prvostupňový súd vytýčil opakovane pojednávanie, ktoré sa neuskutočnilo pre neprítomnosť likvidátora ospravedlnenú zdravotnými dôvodmi. Zo spisu je ďalej zistené, že k vymenovaniu nového likvidátora došlo v priebehu konania ku dňu 16. 07. 2013. Nový likvidátor odporcu požiadal súd o odročenie pojednávania z dôvodu, že pripravil návrh na vyhlásenie konkurzu na odporcu, a to dovtedy, kým nebude do funkcie ustanovený správca konkurznej podstaty. Urobil tak vzhľadom na zistenie, že spoločnosť odporcu Vlkánovské strojárne, a. s. „v likvidácii“ je v predĺžení. Súd po zhodnom návrhu oboch účastníkov prerušil vo veci konanie, keď v odôvodnení uviedol, že návrh na prerušenie konania podali obaja účastníci zhodne na dobu troch mesiacov z dôvodu predpokladaného vyhlásenia konkurzu. Rozhodnutie o prerušení konania nadobudlo právoplatnosť dňom 20. 12. 2013. Dňa 19. 03. 2014 podali navrhovatelia prostredníctvom splnomocnenej advokátky návrh na nariadenie predbežného opatrenia s návrhom na pokračovanie v prerušenom konaní. S poukazom na uvedené dôvody súd vyhovel návrhu na nariadenie predbežného opatrenia majúce za to, že navrhovatelia osvedčili dôvodnosť nároku, ako aj hrozbu bezprostredne hroziacej ujmy, zistil, že je spravodlivé požadovanie uložených povinností od tretej osoby v zmysle § 76 ods. 2 O. s. p., a preto návrhu vyhovel a nariadil predbežné opatrenie.

Odvolací súd po oboznámení sa s doterajším obsahom spisu konštatuje, že prvostupňový súd rozhodol správne, keď na návrh navrhovateľov vydal predbežné opatrenie, ktoré je predmetom tohto odvolacieho konania. Z obsahu súdneho spisu totiž bez akýchkoľvek pochybností vyplýva, že navrhovatelia sa voči odporcovi domáhali súdnou cestou uloženia povinnosti uzavrieť s nimi zmluvu o prevode vlastníctva k bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Taktiež je preukázané, že Spoločenstvo vlastníkov bytov urobilo kroky k tomu, aby ohľadne bytu, ktorý je predmetom konania vo veci samej, prebehla dobrovoľná dražba na uspokojenie pohľadávok (ako aj ďalších uvedených bytov). Predloženým oznámením začatia výkonu záložného práva založeným na č. I. 126 zo dňa 11. 02. 2014 je tiež preukazovaná tvrdená skutočnosť, že Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o., so sídlom Masarykova 21, Košice oznámila začatie výkonu záložného práva, keď predmetom tohto výkonu bol aj byt č. XX, ktorý je predmetom konania vo veci samej. Z uvedeného teda prvostupňový súd vyvodil správny záver, že navrhovatelia osvedčili dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná súdna ochrana nariadením predbežného opatrenia, ako aj to, že v opačnom prípade hrozí navrhovateľom reálna ujma, keď hrozí v prípade zrealizovania dobrovoľnej dražby prevod vlastníckeho práva na ďalšiu osobu, a teda k znemožneniu uspokojenia nároku navrhovateľov, o ktorom súd len bude konať. Za takéhoto stavu je teda nesporne preukázané, že všetky zákonom predpokladané náležitosti pre nariadenie predbežného opatrenia súd mal zistené v rozsahu, ktorý vyplýva z charakteru dočasnosti predbežného opatrenia. Pokiaľ ide o námietky navrhovateľa - Spoločenstva vlastníkov bytov, v zmysle ktorého neobstojí tvrdenie, že v čase uskutočnenia právnych úkonov nemalo spoločenstvo štatutára, že navrhovatelia mali možnosť odkúpiť byt počas konkurzu na vlastníka Vikanovské strojárne, a. s. „v likvidácii“, čo nevyužili, resp. nemali o toto odkúpenie bytu záujem, ako aj tvrdenie, že navrhovatelia sú dlžníkmi spoločenstva, nie sú relevantné vo vzťahu k nariadenému predbežnému opatreniu. Všetky tieto skutočnosti budú posudzované vo vzťahu k predmetu sporu, ktorým je návrh navrhovateľov na uloženie povinnosti odporcovi uzavrieť s nimi zmluvou o kúpe predmetného bytu.

Vzhľadom na uvedené odvolací súd považuje napadnuté uznesenie okresného súdu za vecne správne a správne odôvodnené, keď aj odôvodnenie uznesenia odvolací súd považuje za správne, dostatočné a osvojuje si ich.

Rozhodnutie senátu krajského súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.