

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 17Co/973/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6113232339  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zita Nagypálová  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6113232339.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa Reality - IPV, s. r. o., so sídlom Dukelských hrdinov 2998, Malacky, IČO: 45 689 032, proti odporkyni D. M., nar. XX. XX. XXXX, bytom F. XXXX/XX, J. J., zastúpená advokátkou JUDr. Jankou Kmeťovou, so sídlom Advokátskej kancelárie na ul. Prof. Sáru č. 44, Banská Bystrica, v konaní o vypratanie nehnuteľnosti o odvolaní navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 7C/457/2013-52 z 09. 07. 2014, takto

### rozhodol:

Uznesenie okresného súdu mení tak, že nariaďuje toto predbežné opatrenie:

Odporkyňa je povinná hradiť Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov F. XX, so sídlom Wolkerova 1680/15, 974 04 Banská Bystrica, IČO: 45018600, zálohové platby za služby spojené s bývaním, zálohy do fondu opráv a údržby a poplatok za správu súvisiace s užívaním bytu č. XXX na prízemí, vchod XX, bytového domu súpisného č. XXXX, postaveného na pozemku parcelného č. XX, zapísaného Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom na LV č. XXXX pre kat. úz. O., obec J. J. vo výške 218,26 € mesačne vždy k 25. dňu v mesiaci vopred, a to až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 7C/457/2013 o vypratanie bytu.

### odôvodnenie:

Okresný súd návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd odporkyni uložil povinnosť platiť Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov F. XX, so sídlom F. XX v J. J. zálohové platby a úhrady za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu č. XXX na F. ul. č. XX, okresný súd zamietol s odôvodnením, že navrhované predbežné opatrenie nemá žiadny súvis s vecou samou vedenou na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 7C/457/2013, v ktorej sa navrhovateľ domáha proti odporkyni vypratania bytu a navrhovateľ neosvedčil nebezpečenstvo vzniku reálnej priamej ujmy bez nariadenia predbežného opatrenia ani naliehavú potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi ním a odporkyňou. V konaní o vypratanie nehnuteľnosti súd ani ako otázku predbežnú nerieši platenie úhrad za služby spojené s užívaním bytu č. XXX. Návrh predbežného opatrenia neobsahoval sumu, akú by mala odporkyňa v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov platiť a kedy by mala byť táto suma splatná. Rozhodnutie prvostupňového súdu o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nemohol ovplyvniť názor odvolacieho súdu o dôvodnosti takéhoto návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyslovený v inom konaní z dôvodu, že s názorom vysloveným odvolacím súdom v odlišnom súdnom konaní nie je súd prvého stupňa v zmysle § 226 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p.“) viazaný.

Uznesenie okresného súdu napadol odvolaním navrhovateľ. Domáhal sa jeho zmeny a uloženia povinnosti odporkyni poukazovať na účet Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov F. platby vo výške predpísaných mesačných záloh za služby spojené s bývaním, do fondu opráv a údržby

a poplatok za správu spoločenstva vo výške 218,26 € vždy do 25. dňa v mesiaci vopred podľa predpisu doručeného navrhovateľovi Spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov F. v júni 2014. Zopakoval, že hoci je vlastníkom bytu č. XXX na základe dobrovoľnej dražby, v byte naďalej byva odporkyňa, ktorá výzvu na odovzdanie nehnuteľnosti vydražiteľovi nerešpektovala, odporkyňa v byte býva, ale mesačné predpisy záloh spoločenstvu vlastníkov bytov platí navrhovateľ. Odporkyňa byt neoprávnene užíva. V konaní o vypratanie nehnuteľnosti odporkyňa nikdy nespochybnila, že predmetný byt i naďalej po jeho vydražení navrhovateľom užíva. Odporkyňa užívanie bytu bez protiplnenia sa na úkor navrhovateľa bezdôvodne obohacuje a spôsobuje tak navrhovateľovi ujmu spočívajúcu v poškodzovaní jeho majetkových práv. Nariadením navrhovaného predbežného opatrenia by sa aspoň čiastočne do budúcnosti zabránilo vzniku ďalšej ujmy na strane navrhovateľa a dočasne by sa upravili pomery účastníkov konania. Pokiaľ súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nevyhoví, nastane situácia, že navrhovateľ ako evidovaný vlastník bytu do právoplatného skončenia súdneho konania o neplatnosť dražby a vypratanie nehnuteľnosti nemôže byť užívať a ním ani disponovať, ale na druhej strane bude musieť hradiť všetky platby spojené s užívaním tohto bytu, hoci byt a tieto služby reálne užíva odporkyňa. Odporkyňa tak vďaka postupu súdov bude môcť využívať túto situáciu a dlhodobo bezplatne užívať predmetný byt, pričom jej nič nebude brániť v tom, aby vytváral u správcu bytového domu nedoplatky, ktoré bude musieť uhrádzať po celú dobu navrhovateľ. Zdôraznil, že bez ohľadu na budúci výsledok prebiehajúcich konaní o neplatnosť dražby a vypratanie nehnuteľnosti, t. j. bez ohľadu na to, či bude v budúcnosti „definitívnym“ vlastníkom predmetného bytu navrhovateľ alebo odporkyňa, platby za služby spojené s užívaním bytu by mal hradiť ten, kto byt reálne aj užíval, čím v súčasnosti bez pochyb je odporkyňa. Pre prípad, že by v priebehu súdneho konania odporkyňa byt uvoľnila v prospech navrhovateľa, môže odporkyňa požiadať súd o zrušenie nariadeného predbežného opatrenia, aby služby spojené s užívaním bytu platil opäť navrhovateľ. Výška mesačných záloh je odvislá od predpisu úhrad vykonaných správcom bytu. Vzhľadom ale na názor okresného súdu, že bez uvedenia konkrétnej sumy nie je navrhované predbežné opatrenie vykonateľné, žiada, aby odporkyňa bola zaviazaná na platenie mesačných záloh podľa predpisu účinného od 01. 07. 2014.

Krajský súd po prejednaní veci bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. uznesenie okresného súdu podľa § 220 O. s. p. zmenil, pretože neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie ani zrušenie.

Nariadenia predbežného opatrenia sa navrhovateľ domáhal v konaní vedenom na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 7C/457/2013 začatom na jeho návrh ešte 20. 11. 2013, kedy podal žalobu o vypratanie nehnuteľnosti, konkrétne bytu č. XXX na prízemí vo vchode XX, nachádzajúceho sa v obytnej budove súpisného č. XXXX, postavenej na parcele č. XX, zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. O. a obec J. J. ako jeho vlastníctvo. Návrh na vypratanie bytu doložil podpisom notárskej zápisnice vyhotovenej notárkou JUDr. Jarmilou Mračnovou z Notárskeho úradu so sídlom Šaštín - Stráže, Hollého 645 z 24. 09. 2013, z ktorej je zistiteľné, že navrhovateľ vydražil nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. úz. O., zapísanú u Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor, na LV č. XXXX ako byt č. XXX na prízemí vo vchode č. XX nachádzajúci sa v obytnej budove so súpisným č. XXXX v celosti spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele vo veľkosti 6372/225713-in k celku. Okresný súd doručil návrh vo veci sp. zn. 7C/457/2013 odporkyňu na vyjadrenie 15. 01. 2014, na ktorý reagovala odporkyňa žiadosťou o prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 20C/214/2013 o neplatnosť dobrovoľnej dražby k nehnuteľnosti, ktorej sa týka návrh navrhovateľa o vypratanie odporkyne. Konanie o vypratanie nehnuteľnosti je na základe právoplatného uznesenia Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 7C/457/2013-38 z 19. 05. 2014 prerušené až do právoplatného skončenia konania vedeného Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 20C/412/2013. Práve z dôvodu prerušenia konania o vypratanie nehnuteľnosti podal navrhovateľ 30. 06. 2014 na Okresný súd Banská Bystrica návrh na nariadenie predbežného opatrenia, v ktorom uviedol, že sa udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe, ktorej priebeh je osvedčený notárskou zápisnicou, stal navrhovateľ vlastníkom bytu č. XXX, ktorý nemôže užívať, nakoľko sa v ňom stále nachádza odporkyňa, ktorá sa odmieta z bytu vystaňovať až do právoplatného skončenia súdneho konania o určenie neplatnosti dražby, resp. konania o vypratanie bytu. Hoci odporkyňa byt užíva, odmieta platiť akékoľvek služby, ktoré sú spojené s jeho užívaním. Už v čase pred dražbou mala odporkyňa podľa informácií navrhovateľa od spoločenstva vlastníkov bytu nedoplatky. Navrhovateľ ako vlastník bytu platí spoločenstvu vlastníkov bytov predpísané zálohové platby a do júna 2014 uhradil za služby spojené s užívaním bytu už sumu 1.444,56 € a daň z nehnuteľnosti za rok 2013 vo výške 5,28 €. Spoločenstvo doručilo navrhovateľovi nový

predpis mesačných záloh účinný od 01. 07. 2014 na sumu 218,26 €. Zaplata sumy 1.449,84 € sa už navrhovateľ domáha proti odporkyni samostatnou žalobou na Okresnom súde Banská Bystrica. K návrhu doložil navrhovateľ listinné dôkazy preukazujúce výšku dane z nehnuteľnosti a výšku predpísaných mesačných záloh a poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/767/2014, v ktorom odvolací súd vyslovil názor, že uloženia povinnosti odporkyni predbežným opatrením platiť zálohové platby Spoločenstvu vlastníkov bytov by sa mal navrhovateľ práve v konaní o vypratanie bytu a nie v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

Podľa § 102 ods. 1 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.

Ustanovenie § 102 O. s. p. neupravuje bližšie podmienky, za akých je možné nariadiť predbežné opatrenie po začatí súdneho konania, z tohto dôvodu je pri nariadení predbežného opatrenia potrebné postupovať primerane podľa ustanovení Občianskeho súdneho poriadku § 74 a nasl.. Dôvodom na nariadenie predbežného opatrenia podľa § 102 ods. 1 aj podľa § 74 ods. 1 O. s. p. je aj potreba dočasnej úpravy pomerov účastníka nielen nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy. Odvolací súd nesúhlasí s názorom okresného súdu, že dočasná úprava pomerov účastníkov nie je potrebná. Zo spisu v ňom obsiahnutých listinných dôkazov i návrhu odporkyne na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby je možné za nespochybniteľné skutočnosti považovať, že navrhovateľ je ako vydražiteľ bytu jeho evidovaným vlastníkom, ktorý ale naďalej obýva odporkyňa z dôvodu, že po nadobudnutí vlastníctva bytu odporcom sa z neho odmietla vysťahovať. Ako titul nadobudnutia nehnuteľnosti na LV č. XXXX pre obec J. J. a kat. úz. O. je u navrhovateľa uvedené: Osvedčenie N 242/2013, NZ 32627/2013 zo dňa 24. 09. 2013 o priebehu dobrovoľnej dražby a v dvoch poznámkach sa uvádza, že byt bol nadobudnutý dobrovoľnou dražbou a je podaný návrh o vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby na Okresný súd Banská Bystrica pod sp. zn. 20C/412/2013. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, v ktorom býva aj odporkyňa, zriadili Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov F. XX, ktoré v zmysle § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. S prechodom vlastníctva bytu z odporkyne na navrhovateľa prešli na navrhovateľa podľa § 7a ods. 2 práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve, medzi ktoré patrí aj uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Povinnosť prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv a prispievať zálohovo na služby spojené s bývaním nemôže spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov ukladať odporkyni, ktorá nie je členom spoločenstva, iba navrhovateľovi ako vlastníkovi bytu. Navrhovateľ si plní zákonnú povinnosť, ale zároveň plní za iného, za odporkyňu, ktorá v byte býva. Práve z dôvodu, že okresný súd prerušil konanie o vypratanie nehnuteľnosti až do právoplatného skončenia konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby, je daná potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov spôsobom navrhovaným navrhovateľom, a to uložením povinnosti odporkyni prispievať na plnenia spojené s užívaním bytu a do fondu opráv a údržby v zmysle Predpisu mesačných záloh doručeného navrhovateľovi v júni 2014. Dočasná úprava bude nútiť odporkyňu ukončiť spor o neplatnosť dobrovoľnej dražby v čo najkratšom čase a ochráni navrhovateľa pred prípadným nevyhnutelným nárokom z bezdôvodného obohatenia voči odporkyni. Odvolací súd považujúc návrh na nariadenie predbežného opatrenia za dôvodný, uložil odporkyni, aby do právoplatného skončenia konania sp. zn. 7C/457/2013 vedeného na Okresnom súde Banská Bystrica platila Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov F. XX, zálohové platby za služby spojené s bývaním a do fondu opráv a údržby spolu s poplatkom za správu Spoločenstva vo výške 218,26 € vždy do 25. dňa mesačne vopred podľa Predpisu vyhotoveného Spoločenstvom 12. 06. 2014. Odvolací súd súhlasí s názorom navrhovateľa, že bez ohľadu na výsledok sporu v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby je potrebné zabezpečiť, aby sa Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov uhrádzali zálohové platby z dôvodu, že i v prípade úspechu odporkyne v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby by sa mohlo stať, že odporkyňa nebude schopná doplatiť Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov dlžnú sumu. Uloženie povinnosti platiť mesačné zálohové platby sa opiera o ustanovenie § 76 ods. 1 písm. f) O. s. p., podľa ktorého súd môže predbežným opatrením nariadiť účastníkovi, aby niečo vykonal.

Toto rozhodnutie prijal senát krajského súdu pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu nie je odvolanie prípustné.