

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 6Co/781/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7213234698
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gizela Majerčáková
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2014:7213234698.2

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v občianskoprávnej veci navrhovateľky: Mária Mišľanová, bydliskom Mikovíniho 18, Košice, zastúpenej JUDr. Jozefom Göblom, advokátom so sídlom Jantárová 30, Košice, proti odporcom: 1. L. V., 2. G.Á. U., 3. O. U., X. D. U., všetci Y. D. XX, U., 5. D. H., Y. U. XX, U., 6. E. E., Y. Y. XX, U.M., X. Č. D. XX, U., 7. G. U., X. Ľ. L., 9. H. Z., 10. Š. Č., 11. V. C. a 12. B. Š., všetci bydliskom Mikovíniho 20, Košice, všetci zastúpení JUDr. Zsoltom Suverom, advokátom so sídlom Murgašova 3, Košice, o určenie neplatnosti uznesenia, o nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcov proti uzneseniu Okresného súdu Košice II z 24. apríla 2014 č. k. 15C/243/2013 - 72 v znení opravného uznesenia z 12. septembra 2014 č. k. 15C/243/2013 - 186

rozhodol:

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

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Košice II ako súd prvého stupňa (ďalej aj len „súd“) v rámci konania o veci samej uznesením označeným v záhlaví v znení opravného uznesenia vyhovel návrhu navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia, tým že obchodnej spoločnosti PIDES, s. r. o., Košice, so sídlom Šoltésovej 9, Košice, IČO: 31 717 004 ako správcovi bytového domu Mikovíniho 18, 20 Košice (ďalej aj len „bytový dom“) až do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej zakázal vykonať akékoľvek úkony súvisiace s dobrovoľnou dražbou (zákon č. 527/2002 Z. z.) bytu č. 5 v bytovom dome vo výroku napadnutého uznesenia presne identifikovaného údajmi nehnuteľnosti a navrhovateľky ako jej vlastníka, a to na základe uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu (ďalej aj len „vlastníci“), konanej 16.12.2013. Oprava vykonaná uznesením z 12.9.2014 na č. I. 186 spisu sa týkala len identifikačných údajov nehnuteľnosti a jej vlastníka na základe zákona č. 162/1995 Z. z.

Predmetom konania vo veci samej je určenie neplatnosti uznesenia ad/ b) prijatého na schôdzi vlastníkov konanej 16.12.2013, v zmysle ktorého „V prípade, že p. D. do konca 31.1.2014 platbu dlžnej sumy nepreukáže a ani neuhradí a dlžná suma bude nad 1 000 €, súhlasia (rozumej vlastníci - pozn. odvolacieho súdu) s dobrovoľnou dražbou jej bytu“. Citujúc §102 ods. 1, 75 ods. 1, 2 a 8, a 76 ods. 1 písm. f), ods. 2 a ods. 4 OSP konštatoval, že v posudzovanej veci boli preukázané materiálne predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia (osvedčenie existencie ohrozenia nároku, nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy a preukázanie potreby nariadenia predbežného opatrenia), pričom plne sa stotožnil s navrhovateľkou uvedenými skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, a preto jej návrhu v celom rozsahu vyhovel. Navrhovateľkou predloženými listinnými dôkazmi mal za preukázané, že 16.12.2013 sa konala schôdza vlastníkov, na ktorej o. i. 11 prítomných vlastníkov hlasovalo za to, že v prípade, že do konca 31.1.2014 navrhovateľka nezaplatí dlh za užívanie bytu, ktorého je vlastníkom a dlžná suma bude nad 1 000 €, aby bola schválená dobrovoľná dražba daného bytu. Uzavrel, že navrhovateľka tým osvedčila hrozbu i dôvodnú obavu, že správca (spoločnosť PIDES, s. r. o., Košice) pristúpi k predaju bytu navrhovateľky formou dobrovoľnej dražby. Konštatoval zároveň, že nenariadením predbežného opatrenia by mohol vzniknúť priestor pre právne úkony správcu, ktoré by vytvorili nezvratný stav. Usúdil, že za tejto skutkovej

situácie je spravodlivé žiadať od správcu ako subjektu odlišného od účastníka konania, aby dočasne nedisponoval spravovaným majetkom podľa rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov 16.12.2013, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej (§76 ods. 2 OSP), čím sa zabráni tomu, aby do rozhodnutia súdu o (ne)platnosti uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov nehnuteľnosť navrhovateľky bola prevedená na iný subjekt dobrovoľnou dražbou. Zvážil pritom, že ide o predbežnú úpravu v právnych vzťahoch medzi účastníkmi konania, ktorou sa zabezpečí, aby nedošlo k ďalšiemu porušovaniu alebo obmedzovaniu práv navrhovateľky a zároveň sa zabráni vzniku neodstrániteľných škôd a predíde sa ďalším prípadným sporom. Ujmu správcu nepokladal za zjavne neprimeranú výhodu, ktorú nariadením predbežného opatrenia získa navrhovateľka, čím zohľadnil, že nariadené predbežné opatrenie neohrozí správcu, pričom zostanú zachované aj jeho práva.

Proti tomuto uzneseniu odporcovia (ďalej aj len „odvolatelia“) podali odvolanie. Navrhli, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zmenil a návrh navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia zamietol, prípadne, aby nariadené predbežné opatrenie zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Predovšetkým poukázali na to, že počnúc dňom 1.1.2014 správu bytového domu ako správca vykonáva iná obchodná spoločnosť (PIDES PLUS s. r. o.), a preto PIDES, s. r. o., Košice ako bývalý správca v mene vlastníkov už nie je oprávnený vykonávať žiadne právne úkony za účelom výkonu ich záložného práva dobrovoľnou dražbou, v dôsledku čoho napadnutým uznesením uložený zákaz ako tretej osobe je úplne neopodstatnený. Ďalej argumentovali, že navrhovateľka svojím správaním bezprostredne ohrozuje plynulú prevádzku a správu bytového domu a tým súčasne právo odporcov na pokojné užívanie ich majetku, nakoľko jednak spoločné záväzky vlastníkov sa uspokojujú na ťarchu odporcov, resp. z nimi riadne a včas uhrádzaných platieb a tiež deficit peňažných prostriedkov spôsobený dlhodobým neuhrádzaním platieb navrhovateľkou bezprostredne ohrozuje aj vrátenie preplatkov vzniknutých na základe vyúčtovaní nákladov súvisiacich s užívaním bytov za rok 2013 odporcom, resp. ich vrátenie robí nemožným, pričom okrem toho tento deficit môže spôsobiť aj to, že sa stane nevyhnutným zvýšenie zálohových platieb.

Navrhovateľka vo vyjadrení k odvolaniu navrhla, aby odvolací súd napadnuté uznesenie potvrdil. Okrem toho, že podrobne sa vyjadrila k výške aktuálneho dlhu, poukazom na prebiehajúce súdne konanie 15C/238/2013 namietala platnosť prechodu správy bytového domu na nového správcu, pričom podrobne uviedla dôvody, pre ktoré sa vedie dané konanie. Na podporu argumentácie o neplatnosti tohto prechodu zmienila sa tiež o jednotlivých úkonoch, ktoré v časovom rozmedzí od 17.4.2014 do 19.8.2014 ako správca bytového domu vykonala spoločnosť PIDES, s. r. o., Košice.

Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací po kladnom posúdení včasnosti a prípustnosti odvolania a po zistení, že odvolanie bolo podané na to oprávnenými účastníkmi konania (§201, 202 a 204 OSP) bez potreby nariadiť odvolacie pojednávanie (§214 OSP) preskúmal napadnuté uznesenie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo (§212 ods. 1, 3 OSP) a dospel k záveru, že odvolanie odporcov nie je opodstatnené, napadnuté uznesenie vo výroku je vecne správne, a preto podľa §219 ods. 1 OSP ho potvrdil.

Správne, výstižné a presvedčivé sú aj dôvody napadnutého uznesenia, s ktorými odvolací súd v celom rozsahu sa stotožňuje a na ktoré poukazuje. Na vecnej správnosti napadnutého rozhodnutia nie sú spôsobilé nič zmeniť ani odvolacie námietky odporcov.

V zmysle platného procesného poriadku (zákon č. 99/1963 Zb.) zákonné podmienky na nariadenie predbežného opatrenia sú: 1. osvedčenie nároku, ktorému navrhovaným predbežným opatrením má sa poskytnúť ochrana, 2. osvedčenie bezprostredne hroziacej ujmy - v danom prípade osvedčenie naliehavosti potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov a 3. preukázanie vzťahu navrhovaného predbežného opatrenia k predmetu konania vo veci samej.

Predpokladom nariadenia predbežného opatrenia je kumulatívne splnenie podmienok na nariadenie predbežného opatrenia vyššie uvedených ad/ 1 až 3, pričom povinnosťou súdu je dôsledne skúmať ich splnenie každú jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Vzhľadom na dočasný charakter

predbežných opatrení pred ich nariadením súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej, stačí, ak sú osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, pričom musí byť zrejmé, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov právo účastníka by bolo ohrozené. Pred nariadením predbežného opatrenia súd musí zvažovať aj to, či v dôsledku predbežného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi účastníkmi a či zásah do práv dotknutého účastníka je primeraný navrhovateľom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov, t. j. či ide o zásah primeraný a posúdiť, či predbežným opatrením nedochádza k zásahu do vlastníckych práv dotknutého účastníka nad nevyhnutnú mieru.

V posudzovanom prípade vychádzajúc z uznesenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome D. XX, XX U. prijatého na schôdzi vlastníkov konanej 16.12.2013, správca bytového domu (obchodná spoločnosť PIDES, s. r. o., Košice) dražobnej spoločnosti podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu vo vlastníctve navrhovateľky, pričom navrhovateľka v zákonom č. 182/1993 Z. z. ustanovenej lehote vo veci samej žalobou na súde domáha sa určenia neplatnosti tohto uznesenia vlastníkov. Nesporne tým osvedčila danosť svojho práva a rovnako i jeho ohrozenie vykonaním ďalších úkonov správcu súvisiacich s dobrovoľnou dražbou. Vzťah navrhovaného predbežného opatrenia k veci samej pritom tiež je nepochybný. Platnosť návrhom vo veci samej napadnutého uznesenia vlastníkov zo 16.12.2013 a naňho nadväzujúce úkony správcu tvoria právny základ pre dražbu, preto v prípade, že súd rozhodne o neplatnosti sporného uznesenia, odpadne aj právny základ dražby.

Námietka odvolateľov, že novým správcom je iná spoločnosť (obchodná spoločnosť PIDES Plus, s.r.o.), než ktorého sa týka zákaz obsiahnutý vo výroku nariadeného predbežného opatrenia, pritom je právne irelevantná bez ohľadu na výsledok sporu 15C/238/2013 o určenie neplatnosti uznesenia o prechode správy prijatého na schôdzi vlastníkov 18.11.2013. Pokiaľ prechod správy je platný, v zmysle §8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. dňom skončenia správy domu všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov alebo zo zmlúv uzavretých na základe ich rozhodnutia, prechádzajú v danom prípade na nového správcu. Na nového správcu preto prechádza aj povinnosť vyplývajúca z nariadeného predbežného opatrenia. Pokiaľ prechod správy je neplatný, správne je uložený zákaz správcovi PIDES, s. r. o., Košice. V štádiu nariadenia predbežného opatrenia rovnako právne irelevantné sú aj ďalšie odvolacie námietky, ktorými odporcovia mienili poukázať na hrozbu ujmy na ich strane, tieto prípadne môžu byť riešené pri rozhodovaní o veci samej. Okrem toho, pokiaľ odporcovia argumentovali zmarením vrátenia preplatkov plynúcich z vyúčtovania nákladov za rok 2013, resp. možnosťou zvýšenia zálohových platieb v dôsledku správania navrhovateľky, tieto eventuality ani nepodložili dôkazmi, ide preto aj o čisto hypotetické, ničím neosvedčené tvrdenie.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti vychádzajúc z citovaných zákonných ustanovení odvolací súd má za to, že v posudzovanej veci navrhovateľka ako výlučná vlastníčka bytu, ktorý má byť predmetom dobrovoľnej dražby, domáha sa neplatnosti uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov 16.12.2013 preukázaním krokov správcu smerujúcich k realizácii predaja jej bytu dobrovoľnou dražbou nielen osvedčila potrebu nariadenia predbežného opatrenia, ale aj preukázala naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov navrhovaným predbežným opatrením, pričom odvolacie námietky odporcov, zo zhora uvedených dôvodov, nie sú spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého uznesenia. Je potrebné zdôrazniť, že nariadené predbežné opatrenie pritom ani predbežne nerieši (neprejudikuje) (ne)platnosť sporného uznesenia. Táto otázka bude predmetom posúdenia vo veci samej.

Zo všetkých týchto dôvodov odvolaním napadnuté uznesenie o nariadení predbežného opatrenia odvolací súd podľa §219 OSP potvrdil, pretože je vecne správne.

Ak predbežné opatrenie zanikne alebo bude zrušené z iného dôvodu, než preto, že návrhu vo veci samej sa vyhovie alebo preto, že právo navrhovateľky bude uspokojené, navrhovateľka bude povinná nahradiť ujmy tomu, komu predbežným opatrením vzniknú. Rozhodne o tom na návrh súd, ktorý nariadil predbežné opatrenie (§77 ods. 3 OSP).

Výsledok hlasovania senátu 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie **n i e** je prípustné.