

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 16Co/664/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6415205741  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 08. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Baláž  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6415205741.1

## Rozhodnutie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci v právnej veci navrhovateľa A plus A Reality, s. r. o., so sídlom Jakubov č. 347, IČO: 47 556 323, zastúpeného advokátskou kanceláriou L. I. B. legal, s. r. o., so sídlom Bratislava, Pribinova 25 proti odporcom 1. M. P., nar. XX. XX. XXXX a 2. M.. M.. I. P., nar. XX. XX. XXXX, obaja bytom L. nad E., A. I. XXX/X, o vydanie predbežného opatrenia v konaní o vypratanie bytu, na odvolanie navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Žiar nad Hronom č. k. 18C/179/2015 - 56 z 29. 05. 2015, takto

### rozhodol:

Uznesenie okresného súdu p o t v r d z u j e.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom vo veci samej domáha proti odporcom vypratania bytu č. XXX, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre kat. úz. L. nad E., a ktorý navrhovateľ vydražil v dobrovoľnej dražbe. Odporcovia sa v konaní sp. zn. 19C/204/2014 domáhajú určenia neplatnosti tejto dobrovoľnej dražby. Okresný súd napadnutým uznesením zamietol návrh, ktorým sa navrhovateľ domáhal, aby súd uložil odporcom 1., 2. povinnosť hradiť správcovi bytov, Účtovno-správcovskej, s. r. o. platby spojené s užívaním sporného bytu č. XXX na 7. poschodí, vchod č. X bytového domu súp. č. XXX, postaveného na parc. KN C č. XXXX/XX do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Návrh na predbežné opatrenie bol odôvodnený tým, že hoci uvedený byt odporcovia užívajú, odmietajú za jeho užívanie platiť poplatky a úhrady za služby s tým spojené v zmysle zálohového výmeru č. XXX z 21. 03. 2015 v sume 124,76 EUR mesačne. Navrhovateľ už uhradil dve platby dňa 30. 03. 2015 a 05. 05. 2015 spolu v sume 249,52 EUR. Vydaním predbežného opatrenia sa zabráni ďalšiemu bezdôvodnému obohateniu odporcov. Okresný súd mal preukázané, že navrhovateľ sporný byt nadobudol udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe konanej 02. 12. 2014 na notárskom úrade JUDr. Štefana Kuteniča. Z listu vlastníctva č. XXXX vyplýva, že správu spoločných častí a zariadení vykonáva bytové spoločenstvo. V konaní 19C/204/2014 sa odporcovia domáhajú neplatnosti dobrovoľnej dražby a toto konanie nebolo skončené. Okresný súd návrh predbežného opatrenia zamietol, pretože navrhovateľ nepreukázal potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov konania ako aj nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, lebo je sporné, či navrhovateľ je vlastníkom bytu a kto z účastníkov je povinný platiť platby spojené s užívaním bytu, nakoľko takú povinnosť má v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z. vlastníkom bytu v prospech správcu alebo bytového spoločenstva. Navrhovateľ nepreukázal, z čoho možno vyvodiť, že odporcovia sú povinní uhrádzať zálohové platby Účtovno-správcovskej s. r. o. Odporcovia sa domáhajú určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby a v prípade ak bude zistené, že odporcovia alebo niektorý z nich sú vlastníkami sporného bytu, navrhovateľ, ktorý vykonal úhrady, sa môže domáhať vydania bezdôvodného obohatenia.

Na právne zdôvodnenie okresný súd uviedol § 102 ods. 1, § 76 ods. 1 písm. f), ods. 2 OSP.

Navrhovateľ vo včas podanom odvolaní uviedol, že v návrhu nesprávne označil za správcu bytu Účtovno-správcovskú s. r. o., hoci správne malo byť uvedené, že správu vykonáva Bytové spoločenstvo

domu č. XXX so sídlom L. nad E., K. O. X-XX, I. X-X, IČO: 35 991 216. Navrhovateľ osvedčil, že je vlastníkom bytu, ktorý užívajú odporcovia, odporca v 2/ rade ako brat odporcu v 1/ rade, ktorý bol predchádzajúcim vlastníkom bytu. Odporcovia zneužívajú existujúci právny stav, ktorý im umožňuje do právoplatného skončenia konania o neplatnosť dražby a konania o vypratanie nehnuteľností užívať byt bezodplatne. Navrhovateľ si plní svoju zákonnú povinnosť, ale zároveň plní za odporcov, ktorí v byte bývajú. Navrhované predbežné opatrenie je jediným možným riešením, ako zabrániť bezdôvodnému obohacovaniu odporcov na úkor navrhovateľa. Ak by súd nenariadil odporcom aby hradili platby spojené s užívaním bytu správcovi bytového domu, bude navrhovateľ musieť hradiť všetky platby sám, hoci byt užívajú odporcovia, ktorým nič nebráni vytvárať u správcu bytového domu nedoplatky. Platby spojené s užívaním bytu by mal hradiť ten, kto byt reálne užíva. Ak by odporcovia byt vypratali, môžu požiadať o zrušenie predbežného opatrenia a platby bude opäť platíť navrhovateľ. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby odvolací súd zmenil napadnuté uznesenie okresného súdu a odporcom 1/ a 2/ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne hradiť Bytovému spoločenstvu domu č. XXX so sídlom L. nad E., K. O. X-XX, I. X-X, IČO: 35 991 216 zálohové platby a úhrady za služby a plnenia súvisiace s užívaním sporného bytu č. XXX, vchod X na 7. Poschodí bytového domu súp. č. XXX na parc. „C“ č. XXXX/XX zapísaný na LV č. XXXX do právoplatného skončenia konania o vypratanie bytu.

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací, odvolanie prejednal v rozsahu danom ust. § 212 ods. 1 OSP a bez nariadenia pojednávania podľa ustanovení § 214 ods.1, 2 OSP napadnuté uznesenie podľa § 219 OSP potvrdil, ako vo výroku vecne správne.

Podľa § 102 ods. 1 veta prvá OSP, 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.

Podľa § 75 ods. 2 veta prvá a druhá OSP, návrh má okrem náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Z návrhu musí byť zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej.

Podľa § 76 ods. 1 písm. f) OSP predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Návrh na nariadenie predbežného opatrenia vyžaduje, aby ten, kto predbežné opatrenie navrhuje, opísal rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce nariadenie predbežného opatrenia, uviedol podmienky dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, aby odôvodnil nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, resp. potrebu dočasnej úpravy pomerov a aby hroziacu ujmu konkretizoval. Okrem toho súd môže vyhovieť návrhu na predbežné opatrenie len keď je nepochybné, že súvisí s predmetom sporu na základe žaloby, ktorou disponuje výlučne účastník konania. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom okresného súdu, že uvedené podmienky neboli splnené a že navrhovateľ sa môže proti odporcom domáhať vydania bezdôvodného obohatenia, pokiaľ mu vzniklo alebo vznikne.

V konaní, v ktorom sa navrhovateľ domáha vypratania bytu, nie je ani podľa názoru odvolacieho súdu možné predbežným opatrením založiť povinnosť odporcov k správcovi bytového domu, ktorej povinnosti zodpovedá právo správcu na pravidelné úhrady predpísaných platieb, lebo práva a povinnosti vyplývajúce z vlastníctva bytu svedčia navrhovateľovi ako vlastníkovi bytu bez ohľadu na to, že nadobudnutie vlastníctva navrhovateľom v dobrovoľnej dražbe je predmetom iného sporového konania. Navrhovateľ je vlastník sporného bytu, nie je preto podložené jeho tvrdenie v odvolaní, že odporcom nič nebráni vytvárať u správcu bytového domu nedoplatky. Odporcovia nie sú v súčasnosti evidovaní ako vlastníci sporného bytu a nie sú so správcom bytového domu v žiadnom právnom vzťahu. Odporcovia sú v právnom vzťahu s navrhovateľom a pokiaľ navrhovateľ preukáže, že byt užívajú bez zodpovedajúceho protiplnenia, má právo domáhať sa voči nim vydania bezdôvodného obohatenia.

Ani skutočnosť, že v odvolaní navrhovateľ uviedol iné označenie správcu bytového domu ako v návrhu na vydanie predbežného opatrenia, nemohla byť dôvodom na zmenu rozhodnutia okresného súdu. Z posudzovaného stavu dôvody na dočasnú úpravu pomerov účastníkov konania neboli zistené, preto odvolací súd rozhodnutie okresného súdu potvrdil.

Rozhodnutie bolo v senáte prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.