

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13C/89/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6113233256
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriel Slobodník
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2016:6113233256.8

Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v právnej veci navrhovateľa REALBYT PLUS, s.r.o., so sídlom Železničiarska 9, Banská Bystrica, IČO: 36 057 240, v konaní zastúpeného JUDr. Michalom Badinským, advokátom so sídlom ČSA 20, Banská Bystrica proti odporcovi 1/ J.. F. F., N.. XX. XX. XXXX, A. T. E. XX, A. A., št. občanovi SR, odporkyni 2/ Z. F., N.. XX. XX. XXXX, A. T. E. XX, A. A., št. občianke SR, v konaní zastúpenej odporcom 1/, o zaplatenie 965,81 Eur s príslušenstvom, o návrhu odporcov na nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh odporcov na nariadenie predbežného opatrenia **z a m i e t a**.

odôvodnenie:

Návrhom vo veci samej zo dňa 29. 11. 2013 sa navrhovateľ voči odporcom 1/, 2/ domáha zaplatenia sumy 965,81 Eur s príslušenstvom a náhrady trov konania. Svoj návrh odôvodnil tým, že odporcovia 1/,2/ sú vlastníckmi v režime BSM podielu vo výške 414/10000 na bytovom dome súpisné číslo XXXX, N. L. K., M. A. A., ktorého správu zabezpečuje na základe príkaznej zmluvy zo dňa 25. 05. 2012 navrhovateľ. Voči odporcom 1/,2/ eviduje nedoplatok na mesačných zálohových platbách za rok 2013 vo výške 517,06 Eur a nedoplatok na vyúčtovaní za obdobie 01. 06. 2012 - 31. 12. 2012 vo výške 323,43 Eur.

Odporcovia 1/, 2/ navrhujú návrh ako nedôvodný zamietnuť predovšetkým z dôvodu nedostatku aktívnej legitímácie navrhovateľa. Ako predbežnú otázku navrhli vyriešiť platnosť/neplatnosť príkaznej zmluvy zo dňa XX. XX. XXXX uzatvorenej medzi navrhovateľom a niektorými spoluvlastníkmi obytného domu súp. č. XXXX vedenom na LV XXXX pre k.ú. A. A., o obsahu ktorej sa mali odporcovia 1/, 2/, hoci sú podieloví spoluvlastníci predmetného domu, dozvedieť až 05. 05. 2014 prostredníctvom súdu. Príkaznú zmluvu považujú za nezákonnú a neplatnú z dôvodu, že zmluvu o výkone správy podľa § 139 OZ musia podpísať všetci spoluvlastníci domu, čo sa nestalo. Odporcovia 1/,2/ na osobnom stretnutí spoluvlastníkov dňa 20. 04. 2012 z osobných dôvodov odmietli uzatvoriť zmluvu o správe domu so spoločnosťou, v ktorej ako konateľ vystupuje Q.. Q. A..

Na pojednávaní dňa 13. 10. 2015 odporca 1/ predložil návrh odporcov 1/, 2/ na nariadenie predbežného opatrenia voči navrhovateľovi, doplnený na základe uznesenia súdu č.k. 13C/89/2014- 248 zo dňa 09. 11. 2015 podaním doručeným súdu dňa 18. 12. 2015, 23. 12. 2015, 04. 01. 2015 a dňa 14. 01. 2016, ktorým sa domáhajú nariadenia predbežného opatrenia v tomto znení:

„1/ Príkazná zmluva z 25. 05. 2012 nie je zmluva o správe domu podľa zákona o bytoch a nebytových priestoroch č. 182/1993 Zb. a ani podľa § 139 Občianskeho zákonníka v spojení s ostatnými ustanoveniami súvisiacimi s vlastníckymi a inými právami spoluvlastníkov obytného domu súp. č. XXXX, na par. č. XXXX, vedený na LV č. XXXX, k.ú. Banská Bystrica.

2/ Súd zakazuje navrhovateľovi Realbyt plus, s.r.o., so sídlom Železničiarska 9, 974 01 Banská Bystrica, robiť právne úkony súvisiace so správou domu:

- a) podávať návrhy, žiadosti orgánom štátnej správy a samosprávy vrátane stavebných úradov, prokuratúry, orgánom činných v trestnom konaní atď,
- b) zvolávať stretnutia spoluvlastníkov predmetného obytného domu a zúčastňovať sa týchto stretnutí, vyhotovovať zápisnice z týchto stretnutí a iným spôsobom zasahovať do výkonu správy spoluvlastníkom obytného domu B.. Č.. XXXX, N. W.. Č. XXXX, M. N. R. Č.. XXXX K..Ú.. A. A.,
- E.) viesť účtovníctvo o výkone správy obytného domu súp. č. XXXX, N. W.. Č.. XXXX, M. N. R. Č.. XXXX, K..Ú.. A. A.,
- d) účtovať jednotlivo a spoločne akékoľvek poplatky spoluvlastníkom za výkon služieb súvisiace so správou domu,
- e) robiť akékoľvek kroky a právne úkony ktorými bude poškodzovaný majetok a dobré meno odporcov 1/, 2/,
- f) vykonávať akékoľvek služby súvisiace so správou domu= správou domu.
- 3/ Súd nariaďuje navrhovateľovi Realbyt plus, s.r.o., so sídlom Železničiarska 9, 974 01 Banská Bystrica
- a) zvolať spoločné stretnutie spoluvlastníkov s programom stretnutia a to verejné ospravedlnenie sa odporcovi 1/ a prednesenie informácie o ukončení - vypovedaní platnosti nezákonnej Príkaznej zmluvy z XX.XX.XXXX, ktoré musí doručiť aj písomne do vlastných rúk jednotlivým účastníkom Príkaznej zmluvy D. XX.XX.XXXX a na vedomie odporcom 1/ a 2/,
- b) zrušiť - jednostranne vypovedať Príkaznú zmluvu z XX. XX. XXXX a uzatvoriť so spoluvlastníkmi predmetného domu jednotlivo bližšie určenú príkaznú zmluvu podľa zákona,
- c) predložiť odporcovi 1/ a odporkyni 2/ overené kópie všetkých zmlúv a dohôd atď, ktoré uzatvoril pri tzv. správe obytného domu sú. č. XXXX, na par. č. XXXX, vedený na LV č. XXXX, k.ú. Banská Bystrica vrátane zmluvy s Československou obchodnou bankou, a.s. o vedení účtu B.,
- d) stornovať všetky nepravdivé vyúčtovania navrhovateľa nákladov spojených s užívaním bytu 39,10 m², resp. spoluvlastníckeho podielu XXX/XXXXX za obdobie od uzatvorenia tzv. Príkaznej zmluvy z XX. XX. XXXX až do jej zrušenia, ktoré boli priebežne zasielané odporcom 1/, 2/ a ktorí tieto vyúčtovania vrátili v zákonnej lehote 14 dní,
- e) predložiť zostatok platieb do fondu opráv, ktoré odporcovia 1/, 2/ priebežne uhradili od roku 1990 do 31. 12. 2011 na podnikateľský účet J.. Q. B. Č.. XXXXXXXXXXX/XXXX P. Ú. C.. B. K. Č.. XXXXXXXXXXX/XXXX spolu v čiastke cca 2 600 Eur + úroky,
- f) urobiť dodatkami k zmluvám uvedeným vyššie v bode 3/ písm. c) zmeny a opravy z ktorých bude jednoznačne vyplývať, že navrhovateľ už nevykonáva správu predmetného domu ale len zastupuje jednotlivých spoluvlastníkov jednotlivo pri úhrade faktúr za vodné a stočné, odvodnenie dažďových vôd, elektrinu na chodbách a povale, poistenia za obytný dom a predloží úradne overené splnomocnenie na ich zastupovanie,
- g) vykonať vhodné a primerané opatrenie na odvrátenie ďalšej hrozacej škody.“

Odporcovia potrebu nariadenia predbežného opatrenia odôvodnili tým, že majú naliehavý právny záujem, aby bol zabezpečený ich majetok a práva. Sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX W. K..Ú.. A. A. P. Y. F. B. Č. XXXX N. W. Č.. XXXX, M. W. XXX/XXXXX. Majú za to, že príkazná zmluva zo dňa XX. XX. XXXX, uzatvorená medzi navrhovateľom a niektorými spoluvlastníkmi obytného domu súp. č. XXXX M. N. R. XXXX W. K..Ú.. A. A., o obsahu ktorej sa mali odporcovia 1/, 2/ dozvedieť až 05. 05. 2014 prostredníctvom súdu, je neplatná z dôvodu, že zmluvu o výkone správy podľa § 139 OZ musia podpísať všetci spoluvlastníci domu, čo sa nestalo. Odporcovia 1/,2/ totiž na spoločnom stretnutí vlastníkov dňa 20. 04. 2012 z osobných dôvodov odmietli uzatvoriť zmluvu o správe domu so spoločnosťou, v ktorej konateľ je Q.. Q. A.. Odporcovia 1/,2/ tvrdia, že predmetná príkazná zmluva bola uzatvorená účelovo na: zahmlievanie, že v správe budovy bude skrytou formou pokračovať J.. F. B., na vyvolávanie nepriateľských nálad voči odporcovi 1/, na poškodzovanie hmotného a nehmotného majetku odporcov, na zbavovanie sa zodpovednosti za zanedbanú údržbu domu a 22 ročné zatekanie do spoluvlastníckeho podielu XXX/XXXXX odporcov, a pokračovaní systematického zbavovania práv odporcov pri správe spoločného majetku podľa § 139 OZ. Z dôvodu, že odporcovia 1/, 2/ nemienili trpieť excesy pri správe domu J.. F. B. a jej bývalého manžela (platby do fondu opráv mali ísť na jeho podnikateľský účet), podali dňa 08. 03. 2005 na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 14C/33/2005 návrh na určenie, že Spoločenstvo Kapitulska nemá postavenie právnickej osoby. Súd tomuto návrhu vyhovel rozsudkom 14C/33/05- 148 zo dňa 15. 11. 2005 ako aj návrhu na vydanie predbežného opatrenia. I napriek tomuto rozhodnutiu, J.. F. B. nepodala návrh na výmaz tzv. Spoločenstva Kapitulska a pokračovala v správe predmetného domu raz ako predsedníčka tohto spoločenstva podľa zákona č. 182/1993 Zb., potom ako správca domu podľa § 139 OZ a inokedy ako správa v spolupráci so svojimi zamestnancami a nakoniec sama bez výberového konania vybrala tzv.

správcu - príkazníka a to navrhovateľa, s ktorým nakoniec bola podpísaná príkazná zmluva z 25. 05. 2012 s klauzulou, že je platná ak ju podpíše 90 % spoluvlastníkov, hoci zmluva o správe domu je platná, ak ju uzatvorí 100 % spoluvlastníkov. Vzhľadom na uvedené odporcovia žiadajú predbežným opatrením určiť, že príkazná zmluva zo dňa XX. XX. XXXX nie je zmluva o správe domu podľa zákona č. 182/1993 Zb. o bytoch a nebytových priestoroch a ani podľa § 139 Občianskeho zákonníka.

Odporcovia ďalej navrhli, aby súd navrhovateľovi predbežným opatrením zakázal robiť právne úkony súvisiace so správou vyššie špecifikovaného obytného domu a uložil mu určité v návrhu konkretizované povinnosti. Z podaní odporcov vyplýva, že nesúhlasia s tým, aby správu domu vykonával navrhovateľ v rozpore so záujmami podielových spoluvlastníkov, pretože na ich majetku v dôsledku zanedbania údržby domu vzniká škoda. Odporcovia 1/, 2/ tvrdia, že navrhovateľ na nich vyvíja nátlak, aby platili na účet spravovaný navrhovateľom za nejaké služby, ktoré si u neho neobjednali. Taktiež tvrdia, že navrhovateľ nezabezpečuje odstraňovanie havarijného stavu obytného domu. Naopak je zrejme, že navrhovateľ zmarením nadstavby domu ako najekonomickjšieho spôsobu odstránenia havarijného stavu strechy domu tým, že organizoval sanáciu strechy len nad časťou domu a to so spoluvlastníkmi z vchodov K. XX P. Q.. E. XX, A. A., vystavil spoluvlastníkov hrozbe nutnosti zobrať si úver na odstraňovanie havarijného stavu vodovodu, kanalizácie, elekriky v celom dome, odstraňovania podchladzovaniu obytných priestorov pod povalou nepovolenou realizáciou tzv. studenej strechy od 04. 05. 2015 do 31. 08. 2015. Keby nebola podaná žaloba odporcom 1/ dňa 2.8.2012 pod sp. zn. 14C/184/2012 na tzv. Spoločenstvo Kapitulska na sumu 96 000,- Eur, spoluvlastníci by sa skladali na odstránenie havarijného stavu strechy ďalších 20 rokov, pretože na účte fondu opráv je v súčasnosti zrejme len čiastka, ktorá nestačí ani na odstránenie havarijného stavu vodovodu a montáže vodomerov. Odporcovi 1/ sú kladené prekážky pri presadzovaní koncepcie vyhotovenia nevyhnutných projektov odstraňovania havarijného stavu domu a projektu zabezpečenia financovania týchto prác. Navrhovateľ má zámerne zvolávať stretnutia vlastníkov de jure neexistujúcich bytov a nebytových priestorov, z ktorých odporcom nedoručuje zápisnice.

Odporcovia 1/,2/ k návrhu na nariadenie predbežného opatrenia predložil viaceré listinné dôkazy a to kópiu uznesenia tunajšieho súdu č. k. 14C/33/2005- 54 zo dňa 07. 04. 2005, rozsudok č. k. 14C/33/05- 148 zo dňa 15. 11. 2005, dohodu o hospodárení so spoločnou vecou zo dňa 19. 02. 2004, zmluvu o dielo č. XX/XXXX zo dňa 27.03. 2015 vrátane dodatku č. 1, trestné oznámenie odporcu 1/ z 18. 06. 2015, pozvánku navrhovateľa na stretnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 1. 3. 2013 a 7. 10. 2014, prepis sms správ medzi odporcom 1/ a ostatnými spoluvlastníkmi domu, podnet na riešenie havarijného stavu rozvodov pitnej vody domu, upozornenie na neriešenie nepovolenej stavby rekonštrukcie strechy, opakovaný podnet odporcu 1/ z 15. 12. 2015 zaslaný na Okresnú prokuratúru Banská Bystrica vo veci nepovolenej rekonštrukcie strechy, vyjadrenie statika J.. H. R. D. XX. XX. XXXX a ďalšie listiny.

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. V záujme maloletého dieťaťa môže súd po začatí konania vo veci starostlivosti súdu o maloletých na návrh nariadiť predbežným opatrením účastníkovi, aby do času rozhodnutia vo veci úpravy pomerov maloletého dieťaťa zabezpečoval osobnú starostlivosť o dieťa, ktoré je v čase podania návrhu umiestnené v zariadení na výkon rozhodnutia súdu. Ak súd rozhoduje o predbežnom opatrení podľa druhej vety, o návrhu na predbežné opatrenie rozhodne najneskôr do 30 dní od podania návrhu; ustanovenia § 75 až 77 sa použijú primerane.

Podľa § 75 ods. 1 veta prvá O.s.p. predbežné opatrenie nariadi súd na návrh.

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

Podľa § 75 ods. 6 O.s.p. súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez výsluchu účastníkov a bez nariadenia pojednávania.

Podľa § 76 ods. 1 písm. e), f) O. s. p. predbežným opatrením môže súd uložiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal.

Predbežné opatrenie pred začatím konania (§ 74 O.s.p.), alebo po začatí konania (§ 102 O.s.p.) je možné nariadiť z dvoch dôvodov - jedným je dočasná úprava právnych pomerov účastníkov a druhým je zabezpečenie výkonu súdneho rozhodnutia, ak by mal byť ohrozený. Spoločným znakom oboch druhov predbežných opatrení je ich predbežný (dočasný) charakter. Znamená to, že sa nimi upravujú pomery účastníkov alebo zabezpečuje výkon rozhodnutia do doby, než súd vydá vo veci konečné rozhodnutie. Z charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie. Je však nutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, ako i osvedčenie, že je nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy a zároveň predbežné opatrenie musí mať vzťah ku konaniu vo veci samej.

Pri nariaďovaní predbežného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti pred požiadavkou úplnosti skutkových zistení, a to z dôvodu, že nariadenie predbežného opatrenia má dočasný charakter. V rámci konania o vydanie predbežného opatrenia je rozsah dokazovania podstatne zúžený práve v dôsledku účelu, podstaty predbežného opatrenia, lehoty na rozhodnutie a toho, že súd rozhoduje v zásade bez pojednávania a bez vypočutia účastníkov. Osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na predbežné opatrenie. Výsledkom toho je, že osvedčené skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia pravdepodobné (viď uznesenie NS SR sp. zn. 2Cdo/104/2010, 2Cdo/105/2010).

Súd skúmal dôvodnosť (skutkový a právny základ) predmetného návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a na základe predložených listinných dôkazov dospel k záveru, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia nie je dôvodný.

Pokiaľ sa odporcovia návrhom na nariadenie predbežného opatrenia domáhajú, aby súd rozhodol, že príkazná zmluva zo dňa 25. 05. 2012 nie je zmluvou o výkone správy domu, táto otázka môže byť vyriešená ako predbežná až v konaní vo veci samej, pri rozhodovaní o námietke odporcov o nedostatku aktívnej legitimácie navrhovateľa.

Jedným zo základných predpokladov pre nariadenie predbežného opatrenia je, aby predbežné opatrenie malo vzťah ku konaniu vo veci samej (tzv. vecná súvislosť). Ak táto vecná súvislosť chýba, je to dôvod na zamietnutie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, pretože nech by súd rozhodol vo veci samej akokoľvek, nemalo by to dopad na právne pomery, ktorých dočasnej úpravy sa navrhovateľ predbežného opatrenia domáha.

Pokiaľ sa odporcovia domáhali, aby súd predbežným opatrením (PO) navrhovateľovi zakázal robiť právne úkony súvisiace so správou domu (bod 2 petitu, písm. a/ až f/ PO) a uložil mu určité v návrhu konkretizované povinnosti (bod 3 petitu, písm. a/ až g/ PO), súd v tejto časti návrh zamietol preto, že podľa názoru súdu takéto predbežné opatrenie nemá žiaden priamy vecný vzťah s konaním vo veci samej o zaplatenie 965,81 Eur s príslušenstvom, nakoľko bez ohľadu na výsledok konania vo veci samej, toto rozhodnutie vo veci samej nebude mať dopad na pomery účastníkov konania, ktorých dočasnej úpravy sa odporcovia domáhajú.

V súlade s ustanovením § 145 O. s. p. o povinnosti nahradiť trovy predbežného opatrenia rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho písomného doručenia, a to písomne vo vyhotovení dvojmo na Okresný súd Banská Bystrica.

V odvolaní treba popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie je potrebné predložiť v potrebnom počte rovnopisov inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.