

Súd: Okresný súd Veľký Krtíš
Spisová značka: 11C/1/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6215208733
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľuboš Murgaš
ECLI: ECLI:SK:OSVK:2016:6215208733.1

Uznesenie

Okresný súd Veľký Krtíš v právnej veci navrhovateľa Spoločenstvo JUH, so sídlom ul. Písecká 5, 990 01 Veľký Krtíš, IČO: 35 65 33 45, právne zast. spol. AK JUDr. Attila Nagy, s.r.o., so sídlom Cibická cesta 2, 900 21 Svätý Jur, proti odporcovi ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom ul. Radlinského 10, 813 23 Bratislava, IČO: 35 799 200, v konaní o určenie prednostného záložného veriteľa, o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd n a r i a d ť u j e toto predbežné opatrenie:

Odporca je p o v i n n ý zdržať sa pokračovania vo výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby, akýchkoľvek úkonov smerujúcich k prevodu, vykonaniu dobrovoľnej dražby a inému spôsobu výkonu záložného práva k zálohu:

- byt č. XX, nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu na ul. O. vo Z. C., vchod č. X, súp. č. XXX, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. Z. C., bytový dom postavený na parc. reg. „R.“, parc. č. XXX, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 74/3618-ín v pomere k celku, pre k.ú. Z. C., obec Z. C., okres Z. C.,
- k prislúchajúcemu spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 95/4680-ín na pozemku na prac. reg. „R.“, parc. č. XXX, o výmere 468 m², zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. Z. C., obec Z. C.Š., okres Z. C.,

až do právoplatného skončenia súdneho konania vo veci samej sp. zn. 11C 1/2016.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ súdu doručil dňa 28. 12. 2015 návrh vo veci samej, ktorým sa dožaduje určenia, že je prednostným záložným veriteľom k predmetu zálohu a to bytu č. XX, na X. poschodí bytového domu ul. O. Z. Z. C.Ľ., vchod č. X, súp. č. XXX, zapísaného na LV č. XXXX, pre k.ú. Z. C., bytový dom postavený na parc. reg. R., parc. č. XXX, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 74/3618 v pomere k celku, k.ú. Z. C., obec Z.Ľ. C., okres Z. C. a k prislúchajúcemu spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 95/4680, na pozemku na prac. reg. R. C., parc. č. XXX, o výmere 468 m², zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. Z. C., obec Z. C., okres Z. C.. Návrh vo veci samej odôvodnil tým, že je spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vykonáva správu bytového domu na ul. O. X Z. Z. C., ktorá zahŕňa aj vymáhanie nedoplatkov do fondu prevádzky údržby a opráv a za služby spojené s užívaním bytu. Na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli z úkonov týkajúcich sa bytového domu mu zo zákona vzniká k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva. Je prednostným záložným veriteľom v zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Záložné právo navrhovateľa bolo zapísané na LV č. XXXX a na LV č. XXXX k vyššie označenému bytovému domu, vrátane všetkých bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome a pozemkom pod bytovým domom dňa 15. 06. 1994. Navrhovateľ je prednostným záložným veriteľom aj vo vzťahu k predmetu zálohu, ktorý je vo výlučnom vlastníctve dlžníka B. O., G.. XX. XX. XXXX, bytom ul. O. XXX/

X, Z. C.. Dlužník je dlhodobým neplatičom a navrhovateľ má voči nemu splatnú pohľadávku vo výške 7.721,39 Eur, titulom neuhradených zálohových platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a za služby spojené s užívaním bytu - predmetom zálohu. Zákonným záložným právom zapísaným na LV č. XXXX a LV č. XXXX do Katastra nehnuteľností k 15.06.1994 bola zabezpečená aj uvedená pohľadávka. Odporca je záložným veriteľom, ktorého záložné právo bolo zapísané do katastra nehnuteľností na LV č. XXXX a LV č. XXXX až k 30. 10. 2010. Odporca je voči navrhovateľovi záložným veriteľom v druhom rade. Dňa 27.07.2015 oznámil navrhovateľovi, že pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Po začatí výkonu záložného práva odporcom, navrhovateľ mu oznámil, že ako prednostný záložný veriteľ začína s výkonom záložného práva a nesúhlasil s pokračovaním výkonu záložného práva odporcom. Oznámenie, doručil odporcovi dňa 21.08.2015 a Obvodnému úradu Veľký Krtíš - katastrálny odbor so žiadosťou o vyznačenie poznámky na predmet zálohu. Odporca (záložný veriteľ v druhom rade) od výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby neupustil. Navrhol vykonanie dobrovoľnej dražby a stanovil termín dražby k predmetu zálohu v zmysle oznámenia o dražbe č. XXX/XXXX zo 04. 12. 2015 na 26. 01. 2016. Spor medzi účastníkmi možno odstrániť len určovacím výrokom súdu, ktorý by vytvoril pevný základ pre vzťah účastníkov. Na navrhovanom určení je naliehavý právny záujem, pretože vyplýva z ohrozenia navrhovateľovho postavenia a nemožno ho odstrániť iným spôsobom.

Navrhovateľ spolu s návrhom vo veci samej doručil súdu aj návrh na nariadenie predbežného opatrenia. Žiadal, aby súd odporcovi do právoplatného skončenia konania vo veci samej uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby k nehnuteľnostiam označeným v petite návrhu. Nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľ odôvodnil tým, že existuje reálna hrozba, že odporca prostredníctvom povereného dražobníka spol. Aukčná spol. s.r.o. vykoná svoje záložné práva formou dobrovoľnej dražby. Uvedeným postupom by došlo k sťaženiu právneho postavenia navrhovateľa ako prednostného záložného veriteľa. Odporca na výzvu navrhovateľa nereagoval a neupustil od výkonu záložného práva. Naopak na deň 26. 01. 2016 vytyčil termín dobrovoľnej dražby za účelom uspokojenia svojej pohľadávky. V prípade, ak dôjde k realizácii dražby, navrhovateľ bude nútený sa domáhať ďalšieho právneho postupu a vyslovenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá skutočnosť bude viesť k množeniu súdnych sporov.

Pre účel rozhodnutia o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia sa súd oboznámil s obsahom návrhu vo veci samej, s dôvodmi navrhovaného predbežného opatrenia, výpisom z Obchodného registra odporcu na č.l. 11, výpisom z registra MV SR na navrhovateľa na č.l. 13, vyčíslením pohľadávky navrhovateľa na č.l. 14, výpisom z LV č. XXXX na č.l. 16 až 29, oznámením o začatí výkonu záložného práva z 27. 07. 2015 na č.l. 30, oznámením o začatí výkonu záložného práva z 20. 08. 2015 na č.l. 31, dokladom o doručení zásielky na č.l. 33, 35, žiadosťou o vyznačenie poznámky v KN na č.l. 36, oznámením o dražbe č. XXX/XXXX z 04. 12. 2015 na č.l. 40 až 44, rozhodnutiami súdov na č.l. 45 až 53.

Podľa § 74 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p.“); pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je to potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Podľa § 75 ods. 1, ods. 4 O. s. p.; predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. O návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ktorý má náležitosti podľa odseku 2, rozhodne súd bezodkladne najneskôr do 30 dní po doručení návrhu.

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

Podľa § 76 ods. 4 O. s. p.; ak súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovie a stotožňuje sa so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, súd to skonštatuje v odôvodnení a ďalšie dôvody nemusí uvádzať.

Podľa § 102 ods. 1 veta prvá 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.

Podľa § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka; záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151k ods. 1 OZ, ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri.

Podľa § 151ma ods. 2 OZ; záložný veriteľ vykonávajúci záložné právo môže predať záloh najskôr po uplynutí lehoty 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva všetkým záložným veriteľom podľa odseku 1.

Podľa § 151ma ods. 9; veta druhá OZ; Ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, oznámi začatie výkonu záložného práva záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo pred uplynutím lehoty podľa odseku 2 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Zb.%2523151ma'&ucin-k-dni='30.12.9999'>, nemôže záložný veriteľ vykonávajúci záložné právo pokračovať vo výkone záložného práva.

Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo 16) v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností.

Predbežné opatrenie je výnimočným opatrením a nie je možné ho nariadiť bez toho, aby boli splnené zákonné podmienky. Jeho vydanie predpokladá, aby sa osvedčila jednak potreba dočasnej úpravy pomerov, dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy. Dôvodnosťou nároku resp. danosťou práva sa rozumie osvedčenie takých skutočností, z ktorých možno vyvodiť protiprávnosť konania odporcu. Osvedčenie znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti, ktoré sú dôležité pre rozhodnutie o návrhu na predbežné opatrenie. Nemusí prihliadať na všetky procesné formalities a výsledkom postupu je, že osvedčované skutočnosti sa so zreteľom na všetky okolnosti veci javia súdu ako nanajvýš pravdepodobné (uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6 M Cdo 5/2012 z 28.11.2012).

Súd po preskúmaní návrhu na nariadenie predbežného opatrenia dospel k záveru, že návrh je opodstatnený. Navrhovateľ osvedčil danosť nároku. Preukázal existenciu splatnej pohľadávky voči vlastníkovi bytu, ktorá predstavuje jeho nedoplatok na platbách spojených s užívaním bytu spolu s prísl. Výška splatnej pohľadávky navrhovateľa k 20. 08. 2015 bola spolu 7.821,39 Eur. Navrhovateľ osvedčil, že bez dočasnej úpravy pomerov medzi účastníkmi je ohrozené jeho právo na uspokojenie tejto pohľadávky. Súd podľa údajov zapísaných v KN na LV č. XXXX, pre k.ú. Z. C., obec Z. C., okres Z. C. mal preukázané, že zákonné záložné právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v petite navrhovaného predbežného opatrenia, ktoré tvoria aj predmet zálohu, bolo zapísané v prospech navrhovateľa do katastra nehnuteľnosti dňa 15. 06. 1994 - XXX/XX. Zápis sa týka aj nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX evidovaných ako pozemok na parcele R. C., parc. č. XXX, vo výmere 468 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. Záložné právo v prospech odporcu bolo zapísané do KN na LV č. XXXX a LV č. XXXX k dňu 24.6.2010 - 670/10. Na základe uvedeného možno konštatovať, že vznik záložného práva navrhovateľa nastal skôr ako vznik záložného práva odporcu. Navrhovateľ preukázal tvrdenie, že odporcovi ako záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo formou dobrovoľnej dražby oznámil začatie výkonu svojho záložného práva v zákonnej lehote podľa § 151 ma ods. 2 OZ. Uvedené oznámenie bolo riadne doručené odporcovi dňa 21. 08. 2015 (č.l. 33). Týmto spôsobom navrhovateľ reagoval na oznámenie odporcu o začatí výkonu záložného práva z 27. 07. 2015. Uvedená okolnosť má za následok, že záložný veriteľ vykonávajúci záložné práva (odporca), už nemôže pokračovať vo výkone tohto záložného práva. Odporca však zotrval na postoji a pokračuje vo výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby, čo potvrdzuje vyhlásený termín dobrovoľnej dražby na základe oznámenia o dražbe č. XXX/XXXX z 04. 12. 2015. Termín konania dobrovoľnej dražby bol stanovený na 26. 01. 2016 to napriek nesúhlasu navrhovateľa ako prednostného záložného veriteľa. Z uvedeného dôvodu je reálny predpoklad, že odporca naplní svoj úmysel a že prostredníctvom verejného dražobníka Aukčná spol. s.r.o. vykoná v rozpore so zákonom svoje záložné právo formou dobrovoľnej

dražby. Uvedený postup by podľa súdu sťažil postavenie odporcu ako prednostného záložného veriteľa. Na uvedenom základe sa súd stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi predloženého návrhu na nariadenie predbežného opatrenia a vyhovel mu v celom rozsahu. Súd odporcovi uložil povinnosť zdržať sa pokračovania vo výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby a úkonov smerujúcich k prevodu zálohu a vykonaniu dobrovoľnej dražby a aj iného spôsobu výkonu záložného práva a to až do doby právoplatného skončenia konania vo veci samej.

O trovách konania o nariadenie predbežného opatrenia súd bude rozhodovať v konaní vo veci samej (§ 145 O.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd do Banskej Bystrice a to písomne v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.).