

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 11Co/65/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7115203915
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Sopková Maximová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2016:7115203915.2

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach vo veci navrhovateľa W. F. P. O., s.r.o., so sídlom O., U. A. XX, IČO: 44 518 684, proti odporcom 1/ Q. T., nar. XX.X.XXXX a 2/ B. T., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom O., P. XX, obaja zastúpení JUDr. Matúšom Hríbom, advokátom so sídlom v Bardejove, Na hradbách 5, o zaplatenie 8.222,80 € s prísl., o nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní odporcov proti uzneseniu Okresného súdu Košice I z 26. júna 2015, č.k. 36C 112/2015-38

rozhodol:

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

o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa (ďalej aj „súd“) vyhovel návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia a odporcom uložiť povinnosť zdržať sa nakladania a scudzenia nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX ako byt č. X v obytnom dome P. XX, k.ú. X. P., obec O. - X. P. s podielom 3871/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na základe kúpnej, darovacej, zámennej zmluvy alebo iného právneho úkonu, a tiež uzavrieť zmluvu o zabezpečovacom prevode práva k nehnuteľnostiam alebo zriadiť záložné právo, právo zodpovedajúce vecnému bremenu alebo iné obdobné vecné záväzkové právo k nehnuteľnostiam alebo vložiť nehnuteľnosti ako nepeňažný vklad do právnickej osoby až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Ďalším výrokom uložil navrhovateľovi povinnosť zaplatiť súdny poplatok za návrh na nariadenie predbežného opatrenia v sume 33 € do 3 dní od právoplatnosti uznesenia.

Rozhodol tak o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia (podanom navrhovateľom po podaní návrhu na zaplatenie 8 222,80 € s prísl. titulom neuhradených platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako i zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu), ktorý navrhovateľ odôvodnil tým, že vzhľadom na rozsudok Okresného súdu Košice II z 9. mája 2012, sp. zn. 17C 114/2011, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach z 27. novembra 2012, sp. zn. 6Co 227/2012, ktorým bolo určené, že hlasovanie o výške príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv je platné, nemajú odporcovia legitímny dôvod na neuhrádzanie mesačných zálohových platieb, súvisiacich s bytom č. X v obytnom dome v O., P. XX, ktorého sú vlastníckmi (viď LV XXXXX). Navrhovateľ ako správca obytného domu je povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, preto upovedomil vlastníka bytov č. X, X, X. (podľa LV P. O.) o stave nedoplatkov za byt č. 2. Na schôdzi vlastníkov, konanej 12. septembra 2014 vlastníci bytov odsúhlasili dobrovoľnú dražbu bytu č. X z dôvodu nedoplatkov prevyšujúcich sumu 2 000 € na istine. Následne odporcovia požiadali Okresný súd Košice II o nariadenie predbežného opatrenia, ktorým bola odložená účinnosť uznesenia o schválení dobrovoľnej dražby. Navrhovateľ podal návrh na zaplatenie sumy 8 222,80 €, pretože do právoplatného skončenia sporu o platnosť resp. neplatnosť uznesenia o schválení dobrovoľnej dražby nemá iné právne prostriedky na ochranu záujmov ostatných vlastníkov. Uviedol, že je mu z inzercie známe (predložil dôkaz), že odporcovia ponúkali predmetný byt na predaj i prenájom, pričom zmenou vlastníka by boli práva ostatných vlastníkov na vymoženie existujúcich nedoplatkov výrazne oslabené.

Súd prvého stupňa z výpisu z LV XXXXX pre k. ú. X. P., obec O. - X. P. zistil, že odporcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. X obytného domu na P. XX, s. č. XXX, postaveného na parc. č. 40 s výmerou 249 m² - zastavané plochy a nádvoria. Vlastníkom bytov č. X, X a X v tomto obytnom dome je P. O.. Zo zmluvy o výkone správy uzavretej podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, mal preukázané, že navrhovateľ je správcom predmetného bytového domu. Z uznesenia Okresného súdu Košice I z 2. mája 2011, sp. zn. 36C 102/2011, v spojení s uznesením Krajského súdu v Košiciach z 12. júla 2011, sp. zn. 1Co 216/2011 zistil, že odporcovia (v konaní 36C 102/2011 v postavení navrhovateľov) podali proti P. O. návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorému súd vyhovel a zaviazal odporcu (P. O.) zdržať sa nakladania s vyššie špecifikovanou nehnuteľnosťou, vrátane bytov X, X a X a to najmä zriadiť záložné právo, uskutočniť zabezpečovací prevod práv, previesť vlastnícke právo, použiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti a do majetku obchodnej spoločnosti až do právoplatného skončenia vo veci samej - na nahradenie vyhlásenia vôle na uzavretie zmluvy. Vo veci samej bolo konanie pre nezaplatenie súdneho poplatku zastavené uznesením Okresného súdu Košice I z 1. júla 2014, sp. zn. 36C 102/2011, v spojení s uznesením Krajského súdu v Košiciach z 29. decembra 2014, sp. zn. 5Co 843/2014. Proti tomuto uzneseniu Krajského súdu v Košiciach podali odporcovia (v konaní 36C 102/2011 v pozícii navrhovateľov) dovolanie, o ktorom nie je rozhodnuté. Súd prvého stupňa ďalej z pripojeného spisu Okresného súdu Košice II sp. zn. 17C 114/2011 zistil, že odporcovia (v konaní 17C 114/2011 ako navrhovatelia) sa proti odporcovi P. domáhali určenia neplatnosti uznesení schôdze vlastníkov bytov, ktorým vlastníci odsúhlasili za správcu bytového domu W. F. P. O., s.r.o. a ktorým odsúhlasili úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv pre rok 2011 vo výške za ich byt v sume 645,16 €. Rozsudkom z 9. mája 2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach z 27. novembra 2012, sp. zn. 6Co 227/2012, bola žaloba zamietnutá. Odporcovia (v konaní Okresného súdu Košice II č.k. 45C 104/2014 ako navrhovatelia) vo veci samej o neplatnosť uznesení schôdze vlastníkov bytov, podali návrh na predbežné opatrenie proti P. O., na základe ktorého súd uznesením z 20. októbra 2014 v spojení s uznesením Krajského súdu v Košiciach z 13. januára 2015, sp. zn. 3Co 1033/2014 odložil účinnosť uznesenia č. 5, ktorým bola schválená dobrovoľná dražba bytu č. X v obytnom dome so súpisným číslom XXX na P. XX v O., zapísaného na LV XXXXX, prijatého na bytovej schôdzi vlastníkov podľa zápisnice z 12.9.2014 až do právoplatného skončenia konania vo veci samej a zároveň sa odporcovi Mestu Košice zakázalo pristúpiť k dražbe predmetného bytu č. X do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Súd prvého stupňa aplikujúc pre svoje rozhodnutie ustanovenie § 102 ods. 1, § 75 ods. 1 veta prvá, ods. 9 veta prvá, § 76 ods. 1 písm. e), § 76 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej aj „O.s.p.“) dospel k záveru, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia je dôvodný, pretože navrhovateľ osvedčil základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, najmä osvedčil ohrozenie svojho právneho nároku, doposiaľ súdom nepriznaného a osvedčil, že bez predbežného opatrenia by bol prípadný budúci výkon rozhodnutia ohrozený, pričom vychádzal najmä zo skutočnosti, že do právoplatného skončenia sporu o platnosť, resp. neplatnosť uznesenia o schválení dobrovoľnej dražby (konanie vedené na Okresnom súde Košice II pod sp.zn. 45C 104/2014) nemá navrhovateľ iné právne prostriedky na ochranu záujmov ostatných vlastníkov a je mu známe z inzercie, že odporcovia ponúkali predmetný byt na predaj i prenájom, pričom zmenou vlastníka by boli práva ostatných vlastníkov na vymoženie existujúcich nedoplatkov výrazne ohrozené.

Uznesenie napadli včas podaným odvolaním odporcovia z dôvodov podľa § 205a ods. 2 písm. f/ O.s.p. (správne má byť § 205 ods. 2 písm. f/ O.s.p.), pretože majú za to, že rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a navrhli napadnuté uznesenie zmeniť a návrh zamietnuť. Namietali, že podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. je záložné právo k bytu upravené v prospech spoluvlastníkov, čím sa zabezpečuje úhrada akýchkoľvek pohľadávok plynúcich z užívania bytu a zároveň je prevod bytu viazaný na predloženie potvrdenia o neexistencii nedoplatkov na službách spojených s užívaním bytu (§ 5 ods. 2), ktoré v danom prípade vydáva samotný navrhovateľ. Uspokojenie pohľadávky navrhovateľa je priamo zo zákona zabezpečené, a preto nie je dôvod na poskytnutie dodatočnej ochrany predbežným opatrením. Naliehavosť navrhovateľ nepreukázal a výkon rozhodnutia vzhľadom na zákonnú ochranu ohrozený byť nemôže.

Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) preskúmal odvolanie v rozsahu vyplývajúcom z § 212 ods. 1, 3 O.s.p. a uznesenie podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správne potvrdil.

Odvolaací súd po oboznámení sa s obsahom spisu sa stotožňuje so správnym právnym záverom súdu prvého stupňa. Odporkyňa v odvolaní neuviedla žiadne skutočnosti, ktoré by boli spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého uznesenia, preto odvolanie nemožno považovať za opodstatnené.

Podľa ust. § 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 ust. § 76 ods. 1 písm. e/ O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby nenakladal s určitými vecami alebo právami.

Z citovaných zákonných ustanovení, ako aj zo samotnej podstaty predbežných opatrení jednoznačne vyplýva, že tieto upravujú pomery účastníkov konania iba predbežne (dočasne), resp. zaisťujú nároky doposiaľ právoplatne im nepriznané. Účelom predbežných opatrení je dočasné zabezpečenie ochrany porušených a ohrozených práv účastníkov, a to do času definitívnej právnej (súdnej) ochrany a predpokladom ich nariadenia je a) osvedčenie nároku, ktorému sa má navrhovaným predbežným opatrením poskytnúť ochrana, b) osvedčenie naliehavosti potreby dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo osvedčenie obavy z ohrozenia výkonu súdneho rozhodnutia, t.j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, c) preukázanie vzťahu navrhovaného predbežného opatrenia k predmetu konania vo veci samej. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne a je povinnosťou súdu dôsledne skúmať ich splnenie, každú jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti. Z dočasného charakteru predbežných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia vo veci samej, ale pre jeho nariadenie musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a musí byť zrejmé, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníka ohrozené. Pred nariadením predbežného opatrenia musí súd zvážiť, či v dôsledku predbežného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi účastníkmi a či zásah do práv dotknutého účastníka je primeraný žalobcom 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. Pre nariadenie predbežného opatrenia je postačujúce, pokiaľ sú okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto dočasné opatrenie, aspoň osvedčené. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 5. augusta 2010 sp. zn. 3 Cdo 149/2010).

Nenakladanie s vecami alebo právami (zákaz disponovať s nimi) je zásahom do vlastníckeho práva, ako aj do iných ústavou zaručených práv. Podľa článku 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutej miere. Podľa článku 35 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, každý má právo podnikat' a uskutočňovať inú zárobkovú činnosť. Tieto ústavou zaručené práva treba rešpektovať aj pri nariaďovaní predbežného opatrenia podľa § 76 ods. 1 písm. e/ O.s.p. Z tohto dôvodu je treba pred nariadením predbežného opatrenia venovať pozornosť tomu, či nenakladaním s vecami alebo právami, alebo ak sa niečo ukladá vykonať, niečoho sa zdržať alebo niečo znášať, nedochádza k zásahu do vlastníckych práv nad nevyhnutnú mieru.

Podľa § 15 ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z.z. 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 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. Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.

Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, ktoré upravuje ustanovenie § 15 zák. č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je akýmsi osobitným druhom záložného práva, pretože vzniká priamo zo zákona. Toto záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávok, ktoré má spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a ak sa nezriaďuje spoločenstvo, tak ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov dome, voči vlastníkovi

bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zabezpečené sú pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sa týkajú domu, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a zastavaného a príľahlého pozemku a z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru. Zabezpečenie sa vzťahuje najmä na pohľadávky finančného charakteru, ktoré vznikli povinnosťou úhrad na prevádzku opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku, alebo platieb za dodávku služieb súvisiacich s užívaním bytu a nebytového priestoru ako aj náhrad škôd, ktoré spôsobil vlastník bytu a nebytového priestoru alebo osoby užívajúce byt. Účelom zakotvenia záložného práva priamo v zákone bolo jednak pôsobiť preventívne na vlastníkov bytov a nebytových priestorov s cieľom riadneho a včasného plnenia si zákonných a zmluvných povinností, a jednak ochrana ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči neplneniu si povinností jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov dome, prípadne ďalších osôb užívajúcich byt alebo nebytový priestor. Samotné zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že ak si dlžník, ktorý je vždy konkrétny vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, nesplní svoju platobnú povinnosť riadne a včas, má spoločenstvo alebo ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako záložní veritelia právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu. Keďže zabezpečenie vyplýva priamo zo zákona, na vznik záložného práva už nie je potrebný akýkoľvek ich právny úkon. V praxi to znamená, že dotknutí vlastníci bytov a nebytových priestorov sa môžu domáhať úhrady vzniknutých nedoplatkov od nedisciplinovaného vlastníka - neplatiča - výkonom záložného práva predajom bytu alebo nebytového priestoru na dražbe. Otázka o časovom momente, kedy skutočne vznikne záložné právo podľa § 15 ods. 1 citovaného zákona je dôležitá najmä pri realizácii záložného práva v prípade, ak na zálohu viazne okrem zákonného záložného práva aj iné záložné právo zriadené v prospech ďalšieho záložného veriteľa, prípadne veriteľov. Na každom zálohu môže vzniknúť aj viac záložných práv a súčasne platná právna úprava už dôsledne trvá na uplatnení zásady prior tempore potior iure a neustanovuje nijakú výnimku určenú zákonom. Táto zásada je explicitne vyjadrená v § 151k ods.1 Občianskeho zákonníka („ 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“.). V zmysle ust. § 151k ods.1 Občianskeho zákonníka je pre poradie záložných práv rozhodujúci čas ich registrácie, tzn. v danom prípade zápisu v katastri nehnuteľnosti. V posudzovanej veci na výpise z listu vlastníctva č. XXXXX z katastra nehnuteľností je ku bytu č. X v časti „C“ listu vlastníctva uvedená ako prvá v poradí ťarcha formulovaná ako „záonné záložné právo k bytu podľa zákona 182/1993 a § 15 v prospech vlastníkov bytov v dome“. Tento zápis má síce len deklarátny charakter, ale každý ďalší záložný veriteľ musí byť uzrozumený, že aj keď je jeho záložné právo zapísané na liste vlastníctva, vzhľadom na záložné právo vznikajúce priamo zo zákona podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., právo prednosti má práve záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Takýto zápis ťarchy v katastri nehnuteľností zároveň vylučuje možnosť, aby prípadný nadobúdateľ nehnuteľnosti (zálohu) o záložnom práve nevedel (viď ustanovenie § 151h Občianskeho zákonníka o prevode, resp. prechode zálohu a o povinnostiach nadobúdateľa zálohu).

Záložné právo je vecnoprávnym prostriedkom zabezpečenia pohľadávok a ich príslušenstva. Z vecnoprávneho charakteru záložného práva vyplýva, že zabezpečovací záväzok sa viaže na záloh, avšak záložca nie je obmedzený v dispozícii ním. V praxi to znamená, že záložné právo nebráni žalovanému predmetné nehnuteľnosti scudziť, prenajať, zaťažiť, teda vytvoriť situáciu, ktorej vzniku má predbežné opatrenie zabrániť. Nenariadením predbežného opatrenia by mohlo dôjsť k situácii, kedy by odporcovia mohli scudziť nehnuteľnosti a navrhovateľ (v prospech ktorého na LV nie je zapísané záložné právo) by v prípade kladného rozhodnutia vo veci samej mohol svoj nárok uspokojiť len s ťažkosťami. Treba poukázať totiž na to, že záložné právo nie je zriadené v prospech navrhovateľa, ale v prospech tretej osoby (vlastníkov bytov v dome). Nariadenie predbežného opatrenia nie je vzhľadom na voľnú dispozíciu nehnuteľnosťou zo strany odporcov pri existencii záložného práva v prospech tretej osoby nadbytočné (viď uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 27. apríla 2002, sp. zn. 4 Obo 21/2001).

Odvolací súd vychádzajúc z uvedených skutočností dospel k záveru, že za daného stavu predbežným opatrením treba zabrániť vzniku nenávratného alebo len ťažko napravitel'ného stavu v prípade kladného rozhodnutia vo veci samej, pričom navrhované predbežné opatrenie je primerané právu, na základe ktorého boli dočasne upravené pomery účastníkov, preto uznesenie súdu prvého stupňa o nariadení predbežného opatrenia v súlade s ust. § 219 ods.1 O.s.p. potvrdil.

O trovách predbežného opatrenia vrátane trov odvolacieho konania nebolo rozhodnuté, lebo o nich rozhodne súd prvého stupňa v rozhodnutí o veci samej (§ 145 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch v znení účinnom od 1.mája 2011).

Poučenie:

Proti uzneseniu odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.