

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves
Spisová značka: 2C/204/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7616209006
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Dubovinská
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2016:7616209006.1

Uznesenie

Okresný súd Spišská Nová Ves v právnej veci žalobcu: Y. C., G.. XX.XX.XXXX, K. E. XXXX/XX, C., právne zastúpený Advokátskou kanceláriou Hovan a Hospúdku, s.r.o., so sídlom M. Gorkého 8, Spišská Nová Ves, IČO: 47 233 41 proti žalovaným: 1/ SVB Cincorínska 936, Krompachy so sídlom Slovinská 4, IČO: 42242541, 2/ Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, Spišská Nová Ves, IČO: 43982671 o návrhu žalobcu o nariadenie predbežného opatrenia takto

rozhodol:

Nariaďuje predbežné opatrenie v znení:

1. Súd nariaďuje spoločnosti Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 43982671, zdržať sa realizácie stavebných prác na obytnom dome na ulici Cintorínska č. 936 v Krompachoch až do právoplatného skončenia súdneho konania o neplatnosti zmluvy o dielo uzavretej medzi SVB Cincorínska 936 Krompachy, so sídlom Slovinská 4, 053 42 Krompachy, IČO: 42242541 a spoločnosťou Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 43982671.
2. Súd zakazuje spoločnosti Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 43982671, pokračovať v realizácii diela - rekonštrukcia obytného domu na ulici Cintorínska 936 až do právoplatného skončenia súdneho konania spolu o neplatnosť Zmluvy o dielo medzi SVB Cincorínska 936 Krompachy, so sídlom Slovinská 4, 053 42 Krompachy, IČO: 42242541 a spoločnosťou Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 43982671.
3. Žalobca je povinný do 30-tich dní podať žalobu o neplatnosť Zmluvy o dielo uzavretej medzi SVB Cincorínska 936 Krompachy, so sídlom Slovinská 4, 053 42 Krompachy, IČO: 42242541 a spoločnosťou Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 43982671, predmetom ktorej je rekonštrukcia obytného domu Cintorínska č. 936 v Krompachoch.

O trovách predbežného opatrenia bude rozhodnuté v rozhodnutí vo veci samej.

Uznesenie je vykonateľné dňom jeho nariadenia.

odôvodnenie:

Žalobca návrhom doručeným súdu dňa 7. 6. 2016 podal návrh na nariadenie predbežného opatrenia v znení:

„Súd nariaďuje spoločnosti Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 43982671, zdržať sa realizácie stavebných prác na obytnom dome na ulici Cintorínska č. 936 v Krompachoch až do právoplatného skončenia súdneho konania o neplatnosti zmluvy o dielo uzavretej medzi SVB Cincorínska 936 Krompachy, so sídlom Slovinská 4, 053 42 Krompachy, IČO: 42242541 a spoločnosťou Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 43982671.

Súd zakazuje spoločnosti Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 43982671, pokračovať v realizácii diela - rekonštrukcia obytného domu na ulici Cintorínska 936 až do právoplatného skončenia súdneho konania spolu o neplatnosť Zmluvy o dielo medzi SVB Cintorínska 936 Krompachy, so sídlom Slovinská 4, 053 42 Krompachy, IČO: 42242541 a spoločnosťou Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 43982671.

Žalobca je povinný do 30-tich dní podať žalobu o neplatnosť Zmluvy o dielo uzavretej medzi SVB Cintorínska 936 Krompachy, so sídlom Slovinská 4, 053 42 Krompachy, IČO: 42242541 a spoločnosťou Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 43982671, predmetom ktorej je rekonštrukcia obytného domu Cintorínska č. 936 v Krompachoch“.

V návrhu poukázal na to, že na tunajšom súde pod sp. zn. 13C 59/2016 prebieha súdne konanie o neplatnosti uznesení vlastníkov bytov v bytovom dome na ulici Cintorínska 936 Krompachy.

V označenom konaní súd nariadil uznesením sp. zn. 13C 59/2016 - 18 zo dňa 23. 3. 2016 predbežné opatrenie v znení:

1. Súd do právoplatného konania vo veci samej vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 13C/59/2016 pozastavuje účinnosť rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Cintorínska číslo 936 v Krompachoch zo dňa 24.01.2016

v bode 6, ktorým schválilo celkovú rekonštrukciu bytového domu bez zateplenia,

v bode 7, ktorým schválilo, že rekonštrukciu vykonaná firma BAUTOP (správne znenie podľa výpisu z Obchodného registra znie : BauTop, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, 052 01 Spišská Nová ves, IČO : 43982671) .

1. V prevyšujúcej časti súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietá.

2. O trovách predbežného opatrenia bude rozhodnuté v rozhodnutí vo veci samej.

Na tunajšom súde prebieha konanie sp. zn. 4C 122/2016 tých istých vlastníkov, kde žalobca napadol skoršie uznesenia schôdze vlastníkov. Aj v tomto prípade bolo nariadené predbežné opatrenie s týmto znením:

1. Súd pozastavuje účinnosť rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Cintorínska 936 v Krompachoch zo dňa 12.03.2016:

v bode 1. „Úverovú ponuku Slovenskej sporiteľne (ďalej len „Banka“) zo dňa 25.02.2016 na poskytnutie
a) Úveru na obnovu a rekonštrukciu bytových domov vo výške 150.000 Eur s úrokovou sadzbou 1 mesačný EURIBOR + marža 1,95 % p.a. a lehotou splatnosti 25 rokov (ďalej len „Úver“). Úver bude Bankou poskytnutý na účel obnova bytového domu a vyplatenie existujúceho úveru vo Wüstenrot stavebnej sporiteľni a.s. (ďalej len „investícia“) po splnení podmienok stanovených v Úverovej ponuke predloženej Bankou. Po preukázaní účelu čerpania Úveru na bežný účet vedený Bytový dom v Banke, pri zostávajúcej časti Úveru Banka nebude požadovať zdokladovanie účelu čerpania Úveru,
b) vinkulovaného Kontokorentného úveru, (ďalej len „Úver“) vo výške trojnásobku prvej mesačnej splátky Úveru, vrátane úrokov, maximálne do lehoty splatnosti investičného splátkového úveru

a Zabezpečenie pohľadávky z Úveru, ktoré bude tvoriť:

- vinkulácia poisťného plnenia z poistenia Bytového domu (ďalej len „Zabezpečenie“) ",

v bode 2. „Súhlas, že o prípadnom zrušení Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „Spoločenstvo“) rozhodujú len so súhlasom Banky. Vlastníci v prípade zrušenia Spoločenstva zabezpečia, že ku dňu zrušenia Spoločenstva nový správca, príp. nové spoločenstvo uskutoční úkony nevyhnutné k tomu, aby prevzal všetky práva a povinnosti Spoločenstva z Úverovej zmluvy a Zabezpečenia. Novému správcovi Vlastníci zabezpečia oprávnenie, aby ako zástupca Vlastníkov pri výkone správy bol oprávnený v ich mene a na ich účet vykonávať všetky úkony súvisiace s Úverom a Zabezpečením,

v bode 3. „Súhlas s tvorbou fondu prevádzky, údržby a opráv tak, aby mesačná platba do fondu prevádzky, údržby a opráv okrem prevádzky, údržby a opráv v Bytovom pokryla navyše splátku Úveru pripadajúcu na daný kalendárny mesiac, "

v bode 4. „Vhlásenie, že toto zhromaždenie prebehlo v súlade s právnymi predpismi",
v bode 5. „Realizovanie investičnej akcie zameranej na rekonštrukciu a obnovu bytového domu a nebytových priestorov (ďalej len „investičná akcia"), (pozn. stačí súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov z min. 2/3 všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak počet prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov neumožní ani hodinu po začatí zhromaždenia vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov.) ",

v bode 6. „Dodávateľa investície Bau Top s.r.o., IČO: 49 382 671 (správne znenie podľa výpisu z Obchodného registra znie: BauTop, s.r.o., so sídlom Ing, Straku 4, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 43982671) (pozn. stačí súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov z min. 2/3 všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov), "

v bode 7. „Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov s vyplatením existujúceho úveru PSS Wüstenrot, a.s., číslo úveru: 80116598/7030 výška, úveru 20.000,- eur. "

Zo znenia rozhodnutia o predbežnom opatrení sp. zn. 4C 122/2016 vyplýva pozastavenie účinnosti uznesenia, ktorým mal byť dodávateľ investície kompletnej rekonštrukcie bytového domu, Bau Top, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, Spišská Nová Ves.

Zo znenia predbežného opatrenia sp. zn. 13C 59/2016 vyplýva, že súd pozastavil účinnosť rozhodnutí schôdze vlastníkov, ktorým schválilo, že rekonštrukciu vykoná spoločnosť BAUTOP.

Napriek predbežným opatreniam sa rekonštrukcia obytného domu vykonáva.

Predseda žalovaného v 1. rade Mgr. Mosinová uskutočnila opätovne mimoriadnu schôdzu dňa 15. 3. 2016. O tejto skutočnosti sa žalobca dozvedel až potom, čo navštívil Stavebný úrad v Krompachoch dňa 17. 5. 2016, kedy stavebný úrad vydal stanovisko k ohláseniu stavebných úprav zo dňa 22. 4. 2016. V tomto prípade sa žalobca domáha neplatnosti tohto uznesenia súdom. Na podporu svojho tvrdenia predložil dôkaz - stanovisko stavebného úradu č. 814-3/2016/Ča.

Na základe uskutočnenej schôdze dňa 15. 3. 2016, ktorej legitimitu žalobca spochybnil, vydal Stavebný úrad Krompachy stanovisko, podľa ktorého úrad nezakazuje vykonať stavebné úpravy na bytovom dome, ktoré by ohrozili bezpečnosť bývajúcich vlastníkov bytového domu.

Žalobca vyslovil názor, že označené stanovisko je nezákonné (tento názor zatiaľ ústne vyjadrila Slovenská stavebná inšpekcia, inšpektorát Košice), keď konštatovala, že Mesto Krompachy ako stavebný úrad a zároveň vlastník nebytového priestoru a účastník v citovaných súdnych konaniach, v rámci ktorých boli nariadené predbežné opatrenia, nemôže byť príslušným stavebným úradom na vydanie stanoviska vo veci ohlásenia stavebných úprav. Uvedené je dôvodom domáhania sa nariadenia predbežného opatrenia.

Žalobca poukázal na to, že súčasťou spisu Stavebného úradu je aj fotokópia statického posudku ktorú predložil a ktorý vypracoval STATSTAV s.r.o., Zimná 94, Spišská Nová Ves.

Z obsahu statického posudku vyplýva, že na obvodovom plášti je zvetralá omietka, ktorá miestami z obvodového plášťa opadáva sama, v mnohých miestach je opadaná celkom a je napadnutá vlhkosťou. Je zrejmé, že statický posudok vypracovaný na objednávku žalovanej v 1. rade definoval opadávanie omietok z balkónov a vstupné schodisko.

Je nepochybné, že žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade uzatvorili zmluvu o dielo, pričom realizujú pôvodne zamýšľanú rekonštrukciu v rozsahu schválenom vlastníkami, ktorých uznesenia boli predbežnými opatreniami pozastavené. Požiadavkou na údajnú opravu cez ohlásenie stavebných úprav, spustili sa žalovaným v 2. rade rekonštrukčné práce.

Ide o zrejme obchádzanie predbežných opatrení a marenia spravodlivosti.

Nejedná sa o udržiavacie práce, ide o kompletnú rekonštrukciu. Žalobca predložil fotodokumentáciu, z ktorej je zrejme, že rekonštrukciu vykonáva BAUTOP (zádržná sieťka na lešení).

Realizáciu komplexnej rekonštrukcie žalovaným v 2. rade (nie ohlásených činností) potvrdzuje aj listina vyvesená na vstupe do obytného bloku s textom: „Oznam“.

Z listiny je zrejme, že komplexnú rekonštrukciu vykonáva spoločnosť Bautop, s.r.o.. Spoločnosť Bau Top, s.r.o., a SVB Cintorínska 936 Krompachy, boli vyzvaný na pozastavenie prác, k čomu nedošlo.

Ku komplexnej rekonštrukcii stavby spoločnosťou Bau Top, s.r.o., táto spoločnosť pristúpila aj napriek tomu, že účinnosť uznesení, ktorými bola schválená komplexná rekonštrukcia, je predbežnými opatreniami pozastavená.

Žalobca sa dostal do pozície, kedy napriek nezákonne zvolanými schôdzami vlastníkov a pozastavenými uzneseniami, ktoré boli prijaté v rozpore so zákonom, prebieha komplexná rekonštrukcia obytného domu. Ide o práce s rozsahom, ktoré žalovaný napádal ako nerentabilné vo výške 120 000 eur.

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. 6 O.s.p., súd môže vydať rozhodnutie o predbežnom opatrení aj bez výsluchu účastníkov a bez nariadenia pojednávania.

Podľa § 75 ods. 8 O.s.p., o nariadení predbežného opatrenia rozhodne súd aj bez vyjadrenia ostatných účastníkov. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia doručí súd ostatným účastníkom až spolu s uznesením, ktorým bolo predbežné opatrenie nariadené. Ak bol návrh na nariadenie predbežného opatrenia odmietnutý alebo zamietnutý, nedoručuje súd ostatným účastníkom uznesenie o jeho odmietnutí alebo zamietnutí, ani prípadné odvolanie navrhovateľa; uznesenie odvolacieho súdu im doručí, len ak ním bolo nariadené predbežné opatrenie.

Podľa § 76 ods. 1 písm. f) O.s.p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa § 76 ods. 2 O.s.p., predbežným opatrením možno nariadiť povinnosť niekomu inému než účastníkovi len vtedy, ak to možno od neho spravodlivo žiadať.

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

Predbežné opatrenie je zabezpečovacím prostriedkom, ktorý slúži na zabezpečenie ochrany porušených a ohrozených práv účastníkov. Môže byť nariadené vtedy, ak je potrebné dočasne upraviť pomery účastníkov alebo existuje obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Predpokladom vydania predbežného opatrenia je osvedčenie nároku zo strany žalobcu. Nárok žalobcu nemusí byť dokázaný, stačí keď bol osvedčený a sú osvedčené základné skutočnosti potrebné pre záver, že bez okamžitej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníka ohrozené. Tieto skutočnosti musia vyplývať už zo samotného návrhu na nariadenie predbežného opatrenia.

Predbežné opatrenie slúži len k dočasnému zabezpečeniu ochrany porušených alebo ohrozených práv účastníkov a je namieste ho použiť tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu. Z charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny

postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je možné. Je však nutné, aby boli splnené vyššie uvedené základné predpoklady pre nariadenie predbežného opatrenia.

Súd sa v celom rozsahu stotožňuje s právnymi i skutkovými dôvodmi uvedenými žalobcom v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, teda aby spoločnosť Bau Top, s.r.o., nepokračovala v realizácii diela a to rekonštrukcie obytného domu na ulici Cintorínska 936 v Krompachoch až do právoplatného skončenia súdneho konania o neplatnosť zmluvy o dielo uzavretej medzi účastníkmi a žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade a má za to, že pokiaľ nebude v konaní vo veci samej rozhodnuté o tom, či zmluva o dielo je platná, je nutné upraviť dočasne pomery účastníkov nariadením predbežného opatrenia.

O trovách predbežného opatrenia súd nerozhodol poukazujúc na ustanovenie § 145 O.s.p. s tým, že o týchto bude rozhodnuté v rozhodnutí vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie do 15 dní od jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Košiciach, 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.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona č. 233/95Zb., ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.