

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 27Co/91/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3117203366
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 04. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Bajzová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2017:3117203366.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľubice Bajzovej a sudcov JUDr. Aleny Záhumenskej a Mgr. Martiny Trnavskej v právnej veci navrhovateľa Q. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. nad M., ul. W. S. XXX/XX proti Y. B., o neodkladné opatrenie, na odvolanie navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín zo dňa 21. februára 2017, č. k. 17C/9/2017-18, takto

rozhodol:

Uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým navrhovateľ požadoval uloženie zákazu Y. vykonávať záložné právo formou dobrovoľnej dražby s tým, že jemu súd uloží podať žalobu na príslušnom súde o neplatnosť výkonu záložného práva. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že navrhovateľ návrh odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na katastri LV č. XXXX, druh byt, výmera 68 m², vedený pre katastrálne územie J.. Okresné stavebné bytové družstvo mu chce zámerne uškodiť a pripraviť ho o byt (obydlie), v ktorom žije. Do dnešného dňa nevie sumu, ktorú má zaplatiť a Y. vykonalo nezákonné hlasovanie v bytovom dome. Súd prvej inštancie uzavrel, že dôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia treba skúmať s ohľadom na konanie vo veci samej, teda na spornosť práv.

2. Z odôvodnenia návrhu vyvodil, že navrhovateľ spochybňuje výkon záložného práva jednak preto, že jeho dlh voči bytovému družstvu je nižší, ako uvádza dražobník v oznámení o výkone záložného práva (tam sa uvádza dlh vo výške 5.671,77 eur), a takisto preto, že hlasovanie v bytovom dome o vykonaní záložného práva je podľa neho neplatné. K obom dôvodom súd prvej inštancie uviedol, že navrhovateľ riadne neosvedčil ním uvádzané tvrdenia o nezákonnosti výkonu záložného práva. Z návrhu je zrejmé, že navrhovateľ nespochybňuje existenciu dlhu, pre ktorý je realizované záložné právo (navrhovateľ uvádza, že dlh začal splácať, neprebehla schôdza, kde by sa mal právo vyjadriť, prečo sa dostal do zlej situácie, nemal právo na vyjadrenie ohľadne výšky jeho dlhu). V tejto súvislosti uviedol, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je možný aj pre nižší dlh ako je suma 5.671,77 eur. Skutočnú výšku dlhu nepozná ani navrhovateľ. Súdu preto takisto nie je zrejmá skutočná výška dlhu, pričom nemá dôvod spochybňovať postup navrhovateľa dražby a dražobníka len na základe navrhovateľom uvádzaných tvrdení. Súd opätovne zdôrazňuje to, že navrhovateľ v návrhu musí opísať (uviesť) skutočnosti „hodnoverne“ osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Ohľadne namietanej neplatnosti hlasovania v bytovom dome o vykonaní záložného práva je potrebné uviesť, že navrhovateľ nijakým spôsobom neosvedčil neplatnosť hlasovania. V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má prehlasovaný vlastník bytu v dome právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia

vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu (ním je Civilný sporový poriadok a jeho ustanovenia § 324 až 340.). Teda ak bolo prijaté rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výkone záložného práva na byt navrhovateľa, môže sa navrhovateľ návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhať dočasného pozastavenia účinnosti takéhoto rozhodnutia a žalobou jeho neplatnosti v zákonnej lehote. V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že podľa § 8b ods.2 písm. i/ zákona č. 182/1993 Z.z. je správca pri správe domu povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Navrhovateľ nezvolil uvedený postup a ani nepreukázal, že by prebiehalo konanie o neplatnosť takéhoto rozhodnutia. Návrh navrhovateľa je podľa názoru súdu prvej inštancie potrebné zamietnuť aj preto, že sa ním nemôže poskytnúť predbežná ochrana pre konanie o neplatnosť výkonu záložného práva, pretože žaloba o takomto žalobnom návrhu je zjavne bezúspešným uplatňovaním práva.

3. Rozhodnutie súdu prvej inštancie v zákonom stanovenej lehote odvolaním napadol navrhovateľ, navrhujúc jeho zmenu tak, že odvolací súd nariadi neodkladné opatrenie. Súd sa nezaoberal dostačujúco mojím návrhom na neodkladné opatrenie. Domnieva sa, že dostatočne preukázal potrebu neodkladného opatrenia. O dražbe sa podľa svojho tvrdenia dozvedel až z listu dražobnej spoločnosti, ktorý pripojil k návrhu. Y. ho neinformovalo o hlasovaní, domovníčka mu odmietla hlasovanie ukázať, do dnešnej doby nevedel, že nadobudlo právoplatnosť. Informáciu o hlasovaní sa dozvedel až od dražobnej spoločnosti. Tvrdil, že Y. tak spravilo zámerne. Nakoľko sa dozvedel výsledok o hlasovaní až po troch mesiacoch, nie je možné podať návrh na neplatnosť hlasovania. Uviedol, že síce nepoprel, že by mal dlh, ale úplne v inej výške, ako sa uvádza v liste dražobnej spoločnosti. Myslí si, že pri hlasovaní bol vyvíjaný nátlak zo strany Y. na nájomníkov. Poukazoval, že je v dôchodkovom veku, je chránená osoba. Je tu potreba ochrany slabšej strany. Vytýkal okresnému súdu, že už vopred rozhodol, že žaloba by bola neúspešná.

4. K odvolaniu navrhovateľa sa vyjadrilo Y.. Navrhlo uznesenie ako vecne správne potvrdiť. Uviedlo, že v prípade vymáhania nedoplatkov od navrhovateľa postupovalo v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nedoplatky navrhovateľa zo obdobia od 01.03.2014 do 28.03.2015 vo výške 2.847,12 eur najskôr vymáhalo súdnou cestou v konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín, sp. zn. 20C/137/2015. Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, na žiadosť navrhovateľa nepodalo návrh na vykonanie exekúcie a navrhovateľovi ponechalo do 03.11.2016 dostatok času, aby dlžnú sumu zaplatil. Navrhovateľ však dlžnú sumu nesplácal a neuhrádzal ani mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a úhrady za plnenia, v čoho dôsledku dlžná suma navrhovateľa ku dňu vyhlásenia dražby narástla. Oznámenie o písomnom hlasovaní bolo navrhovateľovi odoslané doporučene poštou dňa 13.10.2016. Výsledok písomného hlasovania oznámilo spôsobom v dome obvyklom. Ku dnešnému dňu neeviduje žiadosť navrhovateľa o nahliadnutie do písomného hlasovania. Dlž navrhovateľa ku dnešnému dňu predstavuje sumu 6.311,04 eur. Priložilo rozpis platieb navrhovateľa za obdobie od 01.01.2014 ku dňu vyjadrenia.

5. Krajský súd ako odvolací súd preskúmal uznesenie súdu prvej inštancie v intenciách ust. 378 a 379 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a zistil, že uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné v podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdiť z nasledovných dôvodov:

6. Podľa § 324 ods. 1 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

7. Podľa § 325 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

8. Odvolací súd sa stotožňuje s právnym posúdením veci podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Je totiž zrejmé, že medzi navrhovateľom ako vlastníkom bytu v dome a Y. ako správcom domu existuje právny vzťah upravený citovaným zákonom.

9. Z obsahu návrhu navrhovateľa i jeho odvolania vyplýva, že navrhovateľ svoj nárok na uloženie „zákazu“ odôvodňuje tým, že napáda postup Y. ako správcu domu v súvislosti s podaním návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby jeho bytu v dome.

10. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov osobitne upravuje postup správcu domu v súvislosti s podaním návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu. Podľa § 8b ods.2 písm. i/ zákona č. 182/1993 Z.z. je správca pri správe domu povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

11. Postup hlasovania, ktorý navrhovateľ napáda, je upravený v § 14 citovaného zákona. Citované ustanovenie upravuje aj práva prehlasovaného vlastníka. V záujme ochrany zabezpečuje každému prehlasovanému vlastníkovi právo obrátiť sa na súd podaním žaloby a zároveň návrhu na dočasné pozastavenie účinnosti rozhodnutia vlastníkov nariadením neodkladného opatrenia, a stanovuje lehotu podania žaloby 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania.

12. Navrhovateľ ako prehlasovaný vlastník vo veci hlasovania vlastníkov bytov o podaní návrhu na vykonanie dražby jeho bytu takýto návrh v stanovenej lehote nepodal.

13. Navrhovateľ sa bráni v odvolaní tým, že o výsledku hlasovania sa dozvedel až po troch mesiacoch, Y. ho neinformovalo o hlasovaní a o dražbe sa dozvedel až z listu dražobnej spoločnosti, od ktorého žiada počítať lehotu podania žaloby a návrhu.

14. Y. vo vyjadrení k odvolaniu argumentuje, že splnilo všetky podmienky, ktoré ustanovuje vyššie spomínaný zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

15. Odvolací súd konštatuje, že Y. preukázalo poštovým podacím hárkom zo dňa 13.10.2016, že navrhovateľovi odoslalo doporučené dňa 13.10.2016 oznámenie o písomnom hlasovaní dňa 03.11.2016 o otázke, či vlastník súhlasí s vykonaním dobrovoľnej dražby bytu č. X vo vchode XX domu s.č. XXX, ul. W. S. na uspokojenie pohľadávky podľa § 15 zákona, ktoré obsahovalo aj údaje, že zistenie výsledkov bude vykonané dňa 03.11.2016.

16. Výsledok hlasovania podľa svojho tvrdenia Y. oznámilo spôsobom v dome obvyklom.

17. Odvolací súd tak mal pre potreby rozhodnutia o návrhu na neodkladné opatrenie osvedčené dodržanie postupu pri písomnom hlasovaní vlastníkov podľa § 14 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Preto obranu navrhovateľa v odvolaní, že do doručenia listu dražobnej spoločnosti o výsledku hlasovania nevedel, vyhodnotil ako účelovú.

18. Avšak, aj ak by sa navrhovateľ skutočne nemohol dozvedieť o výsledku hlasovania (Y. vo vyjadrení nekonkretizovalo spôsob oznámenia výsledku hlasovania), zákon v § 14 ods. 8 veta druhá ustanovuje, že vlastník má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania. O termíne hlasovania vlastník vedel resp. mohol vedieť (správca mu poštou zaslal oznámenie o písomnom hlasovaní). Hlasovanie prebehlo dňa 03.11.2016. Navrhovateľ návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa fakticky domáha pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov o vykonaní dobrovoľnej dražby jeho bytu, podal až 17.02.2017, teda po uplynutí trojmesačnej zákonnej lehoty. Jeho právo domáhať sa nariadenia neodkladného opatrenia z dôvodu nesprávneho postupu pri hlasovaní tak zaniklo.

19. Navrhovateľ namieta zároveň výšku dlhu. Y. predložilo rozpis platieb navrhovateľa za roky 2014, 2015, 2016 a 2017. V rozpise sa uvádzajú platby navrhovateľa, predpísané preddavky a vyúčtovania spolu s výsledným dlhom. Y. tak pre potreby rozhodnutia o nariadení neodkladného opatrenia osvedčilo existenciu dlhu navrhovateľa v stanovenej výške. Navrhovateľ neuviedol ani v odvolaní, aká je podľa jeho názoru skutočná výška jeho dlhu a neuviedol, v čom konkrétne vidí nesprávnosť výpočtu dlhu Y.. Ako však uviedol súd prvej inštancie v napadnutom uznesení, výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou je možný aj pre nižší dlh, ako je suma 5.671,77 Eur.

20. V súvislosti s námietkami navrhovateľa o potrebe jeho ochrany ako slabšej strany, odvolací súd uvádza, že je potrebné, aby si navrhovateľ uvedomil, že dlh mu narastá od roku 2014, pričom počas celého roku 2014 až do júna 2015 nezaplatil na mesačných preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a úhradách za plnenia vôbec nič, od júna 2015 platí nepravidelne. V dôsledku neplatenia sa mu fakticky ostatní vlastníci bytov skladajú na jeho potreby, napr. na teplo a vodu v byte, prevádzku výťahu, upratovanie spoločných priestorov a podobne.

21. Podľa § 387 ods. 1 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

22. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd viazaný dôvodmi a rozsahom podaného odvolania potvrdil napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie.

23. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).