

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 4Co/416/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3117213294  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 01. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Lichnerová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2018:3117213294.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Oľgy Lichnerovej a sudkýň JUDr. Alice Beňovej a JUDr. Ivety Anderlovej v právnej veci navrhovateľa JM.m, zastúpený I. proti strane: 1/ C. všetci zastúpení M. o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaných 1/ - 45/ proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín zo dňa 17. júla 2017, č. k. 23C/32/2017-33 takto

### rozhodol:

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

### odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie uložil protistranám označeným v záhlaví povinnosť zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby na predmet, ktorým je byt č. 5, nachádzajúci sa na 1. poschodí, vo vchode č. XX v bytovom dome súp. č. XXX, postavenom na parc. reg. C parc. č. XXXX/XX vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 68/2062 a prislúchajúceho podielu k pozemku parc. č. XXXX/XX o veľkosti 68/2062, v k.ú. K. nad E., obec K. nad E., ktorá sa má konať dňa 20.07.2017 o 10.00 v zasadacej miestnosti budovy OSBD K. nad E., G. Y. XXXX. Navrhovateľovi uložil povinnosť, aby v lehote 15 dní od doručenia tohto uznesenia podal ako žalobca proti protistranám ako žalovaným žalobu o uloženie povinnosti, že žalovaní sú povinní zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na základe hlasovania zo dňa 03.11.2016. V odôvodnení uviedol, že návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia doručeným súdu dňa 11.07.2017 sa navrhovateľ domáhal, aby súd zakázal vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXX, k.ú. K. nad E. (protistrana 1/ až 32/) vykonať dobrovoľnú dražbu bytu č. X vo vchode č. XX v bytovom dome súp. č. XXX vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 2300/74 vo veľkosti 68/2062, ktorá sa má vykonať dňa 20.07.2017. Uviedol, že je výlučný vlastníkom bytu č. X vo vchode č. XX v bytovom dome súp. č. XXX vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. č. 2300/74 vo veľkosti 68/2062. Na základe oznámenia dražobnej spoločnosti N. zistil, že na základe návrhu vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa pristúpilo k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Uviedol, že mu vznikol dlh voči Okresnému stavebnému bytovému družstvu (ďalej tiež "OSBD"), ktorý vymáhalo v konaní na Okresnom súde Trenčín č.k. 20C/137/2015. Opakovane žiadal OSBD o umožnenie splácania jeho dlhu v splátkach, čomu nebolo umožnené. Poštovou zásielkou odoslanou dňa 13.10.2016 mu bolo oznámené, že sa bude konať hlasovanie o návrhu a vykonanie dražby jeho bytu. Podľa zmluvy o výkone správy čl. VI bod 7. musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome 7 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania a to spôsobom v dome obvyklým. Následne po vykonaní hlasovania správca za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Uviedol, že nebol informovaný v lehote 5 dní o výsledku hlasovania. V oznámení, ku ktorému sa dostal až po zmeškaní všetkých lehôt na podanie žaloby na súd v zmysle § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. zistil, že osoba ktorá je na dokumente podpísaná ako overovateľ nie je označená menom, pričom jej podpis sa zhoduje s osobou C. T. uvedenou v hlasovacej listine. Druhý overovateľ nie je podpísaný, čiže výsledok písomného hlasovania nebol overený za účasti ďalších dvoch vlastníkov

bytov v bytovom dome. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. K. nad E. vyplýva, že navrhovateľ je vlastníkom bytu č. X v bytovom dome súp. č. XXX, zároveň je spoluvlastníkom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach v bytovom v dome a spoluvlastníkom pozemku parc. č. XXXX/XX s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 68/2062. Zo zmluvy o výkone správy článku VI. bod 7. vyplýva, že po vykonaní hlasovania písomnou formou správca za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5. dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Z hlasovacej listiny zo dňa 03.11.2016 vyplýva, že v tento deň vlastníci bytov v bytovom dome súp. č. XXX hlasovali o vykonaní dražby bytu č. X v bytovom dome č. XXX za účelom uspokojenia pohľadávky podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z.. Z výsledku hlasovania vyplýva, že za vykonanie dražby bol celkový počet hlasov 17 a proti bolo 10 hlasov. Zároveň z neho vyplýva, že tento výsledok podpísal zástupca vlastníkov bytov-správca, a iba jeden overovateľ. Podpis druhého overovateľa sa na ňom nenachádza. Z oznámenia o dobrovoľnej dražbe vyplýva, že dňa 20.07.2017 sa má v priestore budovy OSBD K. nad E. konať dražba bytu navrhovateľa. Na základe uvedeného mal súd za to, že navrhovateľ osvedčil dôvodnosť nároku, keď považoval za osvedčené, že v rámci hlasovania nebolo dodržané ustanovenie čl. 6 bod 7. zmluvy o výkone správy, nakoľko výsledok písomného hlasovania nie je podpísaný druhým overovateľom, teda hlasovanie nebolo zavŕšené riadnym overením jeho výsledku, nakoľko na základe zmluvy o výkone správy bolo povinnosťou správcu zistiť výsledok tohto hlasovania za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov. Zmluva o výkone správy je záväzkovým vzťahom, teda jej obsahom sú jej účastníci viazaný (§ 494 OZ). Bolo tak povinnosťou správcu postupovať v súlade s ňou a zabezpečiť overenie dvoma ďalšími vlastníkmi, pričom je osvedčené, že tomu tak nebolo. Výkon dobrovoľnej dražby na byt predstavuje značný zásah do práva na bývanie, ktoré predstavuje základné ľudské právo, preto jeho výkon musí byť maximálne transparentný, bez existencie akýchkoľvek pochybností o tom, že je vykonávaný v súlade so zákonmi, teda že jeho výkon je oprávnený. V danej veci v dôsledku osvedčenia nedodržania vyššie uvedeného ustanovenia zmluvy o výkone správy tu existujú pochybnosti o zákonnosti tohto postupu. Potreba neodkladnej úpravy pomerov bola osvedčená tým, že dňa 20.07.2017 sa má vykonať dobrovoľná dražba bytu vo vlastníctve navrhovateľa. Vzhľadom nato, že potreba neodkladnej úpravy pomerov ako aj dôvodnosť nároku boli osvedčené, uložil súd protistrane povinnosť zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby na predmet, ktorým je byt č. 5, nachádzajúci sa na 1.poschodí, vo vchode č. XX v bytovom dome súp. č. XXX, postavenom na parc. reg. C parc. č. XXXX/XX vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 68/2062 a prislúchajúceho podielu k pozemku parc. č. XXXX/XX o veľkosti 68/2062, v k.ú. K. nad E., obec K. nad E., ktorá sa má konať dňa 20.07.2017 o 10.00 v zasadacej miestnosti budovy OSBD K. nad E., G. Y. XXXX, teda v intenciách návrhu navrhovateľa. Súd navrhovateľovi zároveň uložil povinnosť podať žalobu ako žalobca proti protistranám ako žalovaným o uloženie povinnosti, že žalovaní sú povinní zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na základe hlasovania zo dňa 03.11.2016. Právne vec posúdil podľa § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, § 336 ods. 1 - 3 CSP a § 494 Občianskeho zákonníka.

2. Proti tomuto uzneseniu podala v zákonnej lehote odvolanie protistrana. Nesúhlasila s vysloveným názorom súdu prvej inštancie a mali za to, že ide o nesprávne právne posúdenie skutkového stavu veci. Dôvodila tým, že zmluva o výkone správy bola s vlastníkmi bytov bytového domu č. XXX uzavretá dňa 10.02.2010, pričom už v čase jej uzatvárania bolo znenie čl. 6 bod 7 zmluvy o výkone správy v rozpore so zák. č. 182/1993 Z. z.. Nakoľko správca neuviedol predmetný článok zmluvy do súlade s § 14 ods. 7 cit. zákona v lehote do 31.03.2011, stal sa čl. 6 bod 7 zmluvy dňom 01.04.2011 neplatný. Na písomné hlasovanie vlastníkov bytového domu č. XXX vykonané dňa 03.11.2016, ktorého predmetom je hlasovanie o návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu vo vlastníctve navrhovateľa, je preto potrebné aplikovať ustanovenie § 14 ods. 7 zák. č. 198/1993 Z. z. v znení ku dňu vykonania jednotlivých úkonov písomného hlasovania a nie neplatné ustanovenie zmluvy o výkone správy. V prípade, ak by sa odvolací súd stotožnil s názorom súdu prvej inštancie a aplikoval by na predmetné hlasovanie čl. 6 bodu 7 zmluvy o výkone správy, mali za to, že písomné hlasovanie je právoplatné, nakoľko so schvaľovaným návrhom vyjadřila súhlas nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome. Poukázala tiež na to, že lehota navrhovateľa na podanie návrhu na určenie neplatnosti písomného hlasovania podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z. už uplynula, pričom neoverenie výsledkov písomného hlasovania druhým overovateľom nespôsobuje jeho absolútnu neplatnosť. Považovali preto za zrejmé, že podaním žaloby o uloženie povinnosti, že žalovaní sú povinní sa zdržať výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na základe hlasovania zo dňa 03.11.2016, pôjde zo strany navrhovateľa o bezúspešné uplatňovanie práva. Tiež uviedla, že Okresný súd Trenčín uznesením zo dňa 21.02.2017, sp. zn. 17C/9/2017 už raz návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Bola toho názoru, že ide o totožnosť predmetu konania, nakoľko ide o ten istý nárok a ten istý právny dôvod

uplatneného nároku, rovnaké skutkové tvrdenia a toto rozhodnutie preto zakladá prekážku rozsúdenej veci. K skutočnostiam uvádzaným v návrhu na nariadenia neodkladného opatrenia ďalej uviedli, že správca postupoval v prípade vymáhania nedoplatkov od navrhovateľa v súlade so zák. č. 182/1993 Z. z. , nedoplatky za obdobie od 01.03.2014 do 28.02.2015 vo výške 2 847,12 eur najskôr vymáhal súdnou cestou v konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 20C/137/2015. Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, správca nepodal návrh na vykonanie exekúcie a navrhovateľovi ponechal do 03.11.2016 dostatok času, aby dlžnú sumu zaplatil. Navrhovateľ však dlžnú sumu nesplácal a neuhradzoval ani mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a úhrady za plnenie, v dôsledku čoho dlžná suma navrhovateľa ku dňu vyhlásenia písomného hlasovania o návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu dosiahla výške 5 513,68 eur. K tvrdeniu navrhovateľa, že mu nebolo doručené oznámenie o písomnom hlasovaní uviedli, že oznámenie bolo navrhovateľovi odoslané doporučene dňa 12.01.2016. Výsledok písomného hlasovania správca oznámil v súlade so zák. č. 182/1993 Z. z., a to spôsobom v dome obvyklým, vyvesením oznámenia o výsledku písomného hlasovania v spoločných priestoroch domu. Navrhovateľ teda vedel, že zistenie výsledku hlasovania sa uskutoční dňa 03.11.2016. Správca k dnešnému dátumu neeviduje žiadosť navrhovateľa o nahliadnutie do písomného hlasovania. K zmeškaniu lehoty navrhovateľom teda nedošlo zapríčinením správcu. K samotnému výkonu záložného práva pristúpil správca dňa 14.02.2017, pričom zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby podpísal správca s dražobnou spoločnosťou až dňa 07.06.2017, t. j. viac ako polroka po samotnom písomnom hlasovaní, čím poskytol navrhovateľovi dlhší čas na zníženie nedoplatku. Ani počas tohto obdobia však navrhovateľ neznížil nedoplatok, ktorý k dnešnému dňu predstavuje sumu 6 573,59 eur. Vzhľadom na uvedené mal za to, že zo strany navrhovateľa ide o zjavné zneužitie práva, pričom ako také, by toto malo požívať právnu ochranu. Jej poskytnutím došlo k poškodeniu práv ostatných vlastníkov bytov, a to najmä práva na uspokojenie pohľadávky formou dobrovoľnej dražby bytu na základe právoplatného písomného hlasovania, pričom pohľadávky navrhovateľa voči vlastníkom bytov každým ďalším mesiacom narastá o 213,09 eur. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, a to neúplne zistený skutkový stav veci zo strany súdu prvej inštancie a jeho nesprávne právne posúdenie navrhla, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zrušil a návrh navrhovateľa zamietol alebo ho zmenil tak, že návrh navrhovateľa zamietne.

3. Navrhovateľ vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu protistrany uviedol, že on uzavrel zmluvu o výkone správy dňa 01.04.2011 a predmetná zmluva osvedčuje dôvodnosť jeho nároku, s ktorým sa stotožnil aj súd. V rámci hlasovania nebol dodržané ustanovenie čl. VI. bod 7 zmluvy o výkone správy, nakoľko výsledok písomného hlasovania nie je podpísaný druhým overovateľom, teda hlasovanie nebol zavŕšené riadnym overením jeho výsledku, nakoľko túto povinnosť správcovi ukladá platne uzavretá zmluva o výkone správy. Poukázal tiež na to, že v priebehu trestného konania na základe trestného oznámenia navrhovateľa bolo zistené, že aj osoba, ktorá je na písomnom hlasovaní podpísaná ako overovateľ, a ktorej podpis sa zhoduje s podpisom v hlasovacej listine pod menom C., bolo dodatočne zistené, že podpis patrí osobe K. T., ktorá nie je vlastníčkou bytu a nebytového priestoru v dome č. 961. K argumentácii, že zmluva o výkone správy, ktorú ma uzatvorenú uviedol, že nie je zmluvou z roku 2010, a teda ju považuje za uzatvorenú platne. Odvolanie protistrany považoval za nedôvodné a navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil a priznal mu náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

4. Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP, oboznámil sa so spisom Okresného súdu Trenčín sp. zn. 17C/9/2017 a dospel k záveru, že odvolanie protistrany nie je dôvodné.

5. Súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie, ktorým nariadil neodkladné opatrenia na to právnom závere, že navrhovateľ osvedčil dôvodnosť nároku, keď považoval za osvedčené, že v rámci hlasovania nebol dodržané ustanovenie čl. 6 bod 7. zmluvy o výkone správy, nakoľko výsledok písomného hlasovania nie je podpísaný druhým overovateľom, teda hlasovanie nebol zavŕšené riadnym overením jeho výsledku, nakoľko na základe zmluvy o výkone správy bolo povinnosťou správcu zistiť výsledok tohto hlasovania za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov. Zmluva o výkone správy je záväzkovým vzťahom, teda jej obsahom sú jej účastníci viazaný (§ 494 OZ). Bolo tak povinnosťou správcu postupovať v súlade s ňou a zabezpečiť overenie dvoma ďalšími vlastníkmi, pričom je osvedčené, že tomu tak nebolo. Výkon dobrovoľnej dražby na byt predstavuje značný zásah do práva na bývanie, ktoré predstavuje základné ľudské právo, preto jeho výkon musí byť maximálne transparentný, bez existencie akýchkoľvek pochybností o tom, že je vykonávaný v súlade so zákonmi, teda že jeho výkon je oprávnený.

V danej veci v dôsledku osvedčenia nedodržania vyššie uvedeného ustanovenia zmluvy o výkone správy tu existujú pochybnosti o zákonnosti tohto postupu. Potreba neodkladnej úpravy pomerov bola osvedčená tým, že dňa 20.07.2017 sa má vykonať dobrovoľná dražba bytu vo vlastníctve navrhovateľa.

6. Odvolací súd tento právny záver súdu prvej inštancie považuje za správny. Stotožňuje sa aj s jeho odôvodnením v celom rozsahu v zmysle § 387 ods. 2 CSP a na zdôraznenie jeho správnosti a k odvolacím námietkam protistrany uvádza nasledovné:

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

8. Podľa § 336 ods. 1 CSP ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

9. Podľa § 329 ods. 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

10. Navrhovateľ je povinný podľa § 326 ods. 1, 2 CSP hodnoverne osvedčiť aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Predbežná ochrana nedôvodného nároku by bola v rozpore s podstatou a účelom neodkladného opatrenia. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania meritorneho nároku môže navrhovateľ dosiahnuť najmä relevantnými skutkovými tvrdeniami, listinnými dôkazmi a kvalifikovanou právnou argumentáciou.

11. Z obsahu spisu vyplýva, že navrhovateľ sa svojím návrhom domáhal nariadenia neodkladného opatrenia - zakázať protistrane vykonať dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti bytu č. 5, nachádzajúci sa na X.poschodí, vo vchode č. XX v bytovom dome súp. č. XXX K. nad E., postavenom na parc. reg. C parc. č. XXXX/XX vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti 68/2062 a prislúchajúceho podielu k pozemku parc. č. XXXX/XX o veľkosti 68/2062, v k. ú. K. nad E., ktorú má vykonať dražobná spoločnosť N. s.r.o. so sídlom P., X.mája XXX/XX, a ktorá sa má konať dňa 20.07.2017 o 10.00 v priestoroch OSBD K. nad E.. Ako dôvod uviedol, že Okresné stavebné družstvo pristúpilo k výkonu záložného práva a to dobrovoľnou dražbou jeho bytu č. 5 vo vchode XX domu s. č. XXX v K. nad E., G. Y., v dôsledku jeho dlhu priznaného v konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín sp. zn. 20C/137/2015, pričom mu nebolo umožnené aby dlh splácal v splátkach. Poštovou zásielkou odoslanou Okresným stavebným družstvom dňa 13.10.2016 mu bolo oznámené, že bude vykonané písomné hlasovanie o návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby jeho bytu. Poukázal na čl. VI bod 7. Zmluvy o výkone správy z 01.04.2011 v zmysle ktorého nebolo pri hlasovaní postupované, nebol informovaný o výsledku hlasovania. V oznámení o výsledku hlasovania, ku ktorému sa dostal po zmeškaní všetkých zákonných lehôt na podanie žaloby zistil, že osoba ktorá je na listine podpísaná ako overovateľ, nie je označená menom a druhý overovateľ na listine nie je podpísaný. Výsledok písomného hlasovania nebol overený za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Mal za to, že takýmto postupom došlo k naplneniu skutkovej podstaty trestného činu a preto podal trestné oznámenie na Okresnú prokuratúru v Trenčíne. Dňa 20.07.2017 bude vykonaná dobrovoľná dražba jeho bytu a to bez toho, aby bolo rozhodnuté o jeho trestnom.

12. Súd prvej inštancie z obsahu tohto návrhu správne vyvodil, že navrhované neodkladné opatrenie má povahu procesného zabezpečovacieho prostriedku vo vzťahu k hmotnoprávnemu nároku, ktorý má byť riadne uplatnený žalobou, a preto navrhovateľovi uložil povinnosť podať žalobu vo veci samej o uloženie povinnosti, že protistrana je povinná zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na základe hlasovania zo dňa 03.11.2016.

13. Odvolací súd v danom prípade zastáva názor že dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana treba skúmať aj z hľadiska predbežného právneho posúdenia nároku vo veci samej. V danom prípade ide o právny vzťah strán, na ktorý sa vzťahuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

14. V ustanovení § 14 ods. 8 cit. zákona sa uvádza: Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká a v prípade ak sa ako vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo sa obrátiť 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 /Civilný sporový poriadok / §§ 324 - 340/. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahla, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala splnomocnená osoba.

15. V ustanovení § 14 ods. 8 cit. zákon je tak zakotvená ochrana len „prehlasovaných“ vlastníkov v dome, ktorí sa môžu do 30 kalendárnych dní od hlasovania obrátiť na súd, aby súd vo veci rozhodol inak ako hlasujúca väčšina, a ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo sa obrátiť na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania. Uvedené lehoty sú prekluzívne.

16. Takúto ochranu však nepoživajú tí vlastníci v dome, ktorí sa na schôdzi alebo písomnom hlasovaní nezúčastnili /takíto vlastníci ani nehlasovali, a tak nemohli byť prehlasovaní/. Vlastníci, ktorí nehlasovali môžu napadnúť súdnou cestou iba formálne nedostatky zvolanej schôdze, zhromaždenia alebo písomného hlasovania v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.

17. Z obsahu spisu vyplýva, že navrhovateľ nezvolil postup podľa § 14 ods. 8 cit. zákona, nakoľko tvrdil, že nepodal v zmysle tohto zákonného ustanovenia žalobu. Avšak vzhľadom k tomu, že prebieha dobrovoľná dražba navrhovateľovho - jeho obydliá, javí sa aj odvolaciemu súdu, že navrhovateľ osvedčil dôvodnosť a trvanie meritórneho nároku o zdržanie sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v určenom čase na základe hlasovania zo dňa 03.11.2016 aj z iného dôvodu. K meritu veci je potrebné vykonať dokazovanie /ktoré nie je možné vykonať v konaní o nariadení neodkladného opatrenia/, v ktorom bude súd riešiť dôvodnosť žaloby navrhovateľa aj z pohľadu formálnych nedostatkov, ktoré môžu zakladať neplatnosť hlasovania podľa § 39 Občianskeho zákonníka, pokiaľ sa preukáže, že navrhovateľ sa nezúčastnil písomného hlasovania dňa 03.11.2016 o otázke, či vlastník súhlasí s vykonaním dobrovoľnej dražby bytu č. X vo vchode XX domu s. č. XXX v K. nad E., G. Y. na uspokojenie pohľadávky podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z. z., teda nemal postavenie prehlasovaného vlastníka. Bez takého dokazovanie nie je možné jednoznačne posúdiť nedôvodnosť budúcej žaloby vo veci samej.

18. Odvolaciu námietku protistrany, ktorou namietala aj to, že uznesením zo dňa 21.02.2017, sp. zn. 17C/9/2017 bol už raz návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného oparenia zamietnutý, čo zakladá prekážku rozsúdenej veci, odvolací súd nepovažoval za dôvodnú. V úradnej činnosti odvolací súd zistil, že uvedenom konaní sa navrhovateľ skutočne už domáhal nariadenia neodkladného opatrenia - zákazu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. V tomto konaní v návrhu označil ako protistranu Okresné stavebné bytové družstvo Považská Bystrica, avšak v prejednávanej veci v návrhu označil ako protistranu vlastníkom bytov. Nejedná sa tak o totožnosť strán ako má na mysli ust. § 159 CSP.

19. Odvolací súd preto napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

20. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednomyseľne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolaateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa 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).