

Súd: Okresný súd Ružomberok
Spisová značka: 10C/8/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5918200500
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Stašíková
ECLI: ECLI:SK:OSRK:2018:5918200500.2

Uznesenie

Okresný súd Ružomberok, v spore žalobkyne: Ing. A. N., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. XXX,XXX XX S. A., T. republika, štátna príslušnosť ČR, proti žalovaným v rade 1/ Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., IČO: 36 437 638, so sídlom: Bystrická cesta 60, Ružomberok 034 01, 2/ VIAM - dražobná spoločnosť s r. o., IČO: 44 166 591, so sídlom: Brnenská 80, Košice 040 11, 3/ Ing. F. V., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom M. A. XX/XX, XXX XX a U. V.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom M. A. XX/XX, XXX XX, D., štátna príslušnosť SR, 4/ S. N., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX, D. H. č. XXX, a V. N.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX, D. H. č. XXX, 5/ BIT GROUP, s.r.o., IČO: 36 686 735, so sídlom 187, 922 01 Velké Orvište, 6/ W. N., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom A. XX, N., 7/ L.. M. N., nar: XX.XX.XXXX, A. XXX/X, U. O., PSČ XXX XX, a L. N., nar: X.XX.XXXX, A. XXX/X, U. O., PSČ XXXXX, 8/ M. T., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX, U. H., č. XXX, a JUDr. M. T.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XX, U. H., č. Q., 9/ U. T., nar: X.X.XXXX, Q. XXXX/X, N. - F., A. XXX XX, a Mgr. O. T.ová, nar: XX.X.XXXX, Q. XXXX/X, N. - F., A. XXX XX, 10/ DODO trade & services, spol. s.r.o., IČO: 35 882 719, so sídlom Karloveská 57/XX8, N., A. 8XX 04, 11/ L.. M. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. S. XXXX/XX a B. I.ová nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. S. XXXX/XX, XXX XX W. Z., 12/ FALADA, s.r.o., IČO: 36 655 2XX, so sídlom Špitálska 53, 81101 N., 13/ FAMILAV, s.r.o., IČO: 36 752 843, so sídlom Račianska ulica 66, XXX 02 N., 14/ FatraLiptov s.r.o., IČO 44 951 884, so sídlom D. XXXX/XX, XXX XX F., 15/ FATRARELAX, s.r.o., IČO: 36 290 XXX, so sídlom Hrabovská dolina 18, 034 01 Ružomberok, 16/ FIONFORT, s.r.o., IČO: 36 678 651, so sídlom Račianska 66, XXX 02 N., 17/ FOREXIM, s. r. o., IČO: 45 237 611, so sídlom Račianska ulica 66, XXX02 N., 18/ M. B., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom V. X, XXX XX Nitra, a L. B.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom V. 8, XXX XX D., 19/ L.. M. B., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom R. XXX/XX, XXX XX G., T. republika, štátna príslušnosť ČR, 20/ F. C., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom T. armády Q 0XX XX O., a U. C.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom T. armády Q 0XX XX O., XX/F. C., nar: X.X.XXXX, M. XXX, M., A. XXX XX, T. republika, 22/ V. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U. 8, XXX XX N., T. republika, štátna príslušnosť ČR a O.a L.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom U. 8, XXX XX N., T. republika, štátna príslušnosť ČR, 23/ F. M., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXXX/XX, F., A. 034 XX, 24/ G. M.ová, nar. XX.XX.XXXX, D. XXXX/XX, F., A. XXX XX, 25/ KALREAL, s.r.o., IČO XX 753 955, so sídlom Jantárová XX, 851 10 N., 26/ MUDr. M. G., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom O. XXX/XX, XXX XX D. - Z. O., a RNDr. M. G.ová, nar. XX.XXX.XXXX, trvale bytom O. XXX/XX, XXX XX D. - Z. O., XX/V. G.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom S. XXXX/XX, XXX XX A. - S., XX/ U. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. XXXX,XXX XX R., ČR, štátna príslušnosť ČR a I. G.ová, nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. XXXX, XXX XX R., ČR, štátna príslušnosť ČR, XX/ O. G., nar: X.X.XXXX, T. XXXX/XX, H., A. Q. XX, XX/ O.. V. G., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom XXXXX, G., č. XXX, T. Republika, štátna príslušnosť ČR, 31/ L.. S. U., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom U. XX, XXX XX N., a L.. V. U.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom U. XX, XXX XX N., 32/ L.. M. O., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom: Z. XX, Q. XX H., a L.. V. O., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom H., Z.'ská XX, Q. XX H., 33/ O. O., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom A. C. XX, XXX 07 N., 34/ MERKOM, s.r.o., IČO XX737 224, so sídlom 1XX, 956 32 Nadlice, štátna príslušnosť SR, 35/ A. O., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXXX/X, Q. XX N., a H. O.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom C. Q.X/X, Q. XX N., XX/ O. M., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom H. XXXX/XX, XXX XX R., 37/ O. O., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom M. XXX/XX, Q. XX F., 38/ O.. O. D., nar: XX.XX.XXXX, M. XXX, X. C., A. XXX XX, štátna príslušnosť ČR, 39/ NELLY Reality II, s.r.o., s.r.o., IČO: 44 1XX 688, so sídlom Bencúrova XX, Q.XX N., zlúčená s TATRA PARTNERS, s.r.o., IČO: 46 570 390, so sídlom Brnianska 2, Trenčín 911 XX, 40/ M. P., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX, T., č. 1XX, XX/ L.. A. A., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom S. XXX, XXX XX N. nad H., a O. A.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom S. XXX, XXX XX N. nad H., 42/ Y. Z., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. 5, XXX XX R., 43/ L.. A. Z., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom Na A. XXXX, XXX XX G. -D. C., T. republika, štátna príslušnosť

ČR XX/ O. Z.ová, nar: XX.XX.XXXX , trvale bytom U F. XXXX/XX, XXX XX A. 4, T. republika, štátna príslušnosť ČR, 45/ STEL s.r.o., IČO 44 099 XX5, so sídlom Krátka 3XX, 925 XX Šoporňa, 46/ Bc. O. Z., nar: XX.XX.XXXX, M. R. S. XX, U., A. XXX XX, a Bc. M. Z., nar: XX.X.XXXX, M. R. S. XX, U., A. XXX XX, 47/ A. F. Z., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX Y., F. A., J., P. G., N GB, štátna príslušnosť VB a G. Z.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXX/X, Q. XX F., XX/ TOMITRANS, s.r.o., IČO XX 2XX 174, so sídlom 65,930 09 Trstená na Ostrove, 49/ L.. H. H., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom S. Q Q XX Dubnica nad Váhom, 50/ TOPMONT, s.r.o., IČO 607490XX, so sídlom Nám. 3. května 38, Otrokovice, A. 765 02, ČR, 51/ O. H., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom O. D. 1, Q. XX N., a O. H.ová, nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom O. námestie 1, Q. XX XX/ L.. Z. S., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom A. XXXX/X, XXX XX P., ČR, a L.. M. S., nar: XX.XX.XXXX, trvale bytom A. XXXX/X,XXX XX P., ČR, štátna príslušnosť ČR, 53/ Základná organizácia Integrovaného odborového zväzu TEXIPLAST, a.s., so sídlom Novozámocká 207, 951 12 Ivanka pri Nitre, o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Súd správcovi bytového domu - spoločnosti Jaroslava Nociarová, SBH, s.r.o., IČO: 36437 638 so sídlom Bystrická cesta 60, Ružomberok 034 01, zakazuje vykonávať záložné právo k nehnuteľnosti: byt číslo XXX, číslo vchodu X,X. p., bytového domu Penzión - Apart. dom - Hrabovo - Fatra Park, so súpisným číslom 3280, na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3330/291068 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 924 m² a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX, ostatné plochy o výmere 718 m².

II. Súd dražobníkovi - spoločnosti VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., IČO: 44 166 591, prevádzka Tr. SNP č. 39, Košice, so sídlom Brnenská č. 80, Košice, zakazuje vykonávať záložné právo k nehnuteľnosti: byt číslo XXX, číslo vchodu X,X. p., bytového domu Penzión - Apart. dom - Hrabovo - Fatra Park, so súpisným číslom XXXX, na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3330/291068 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 924 m² a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX, ostatné plochy o výmere 718 m².

III. Neodkladné opatrenie trvá do právoplatného rozhodnutia vo veci samej v konaniach vedených na Okresnom súde Ružomberok pod sp. zn. 3C/106/2016 a sp. zn. 3C/168/2013.

IV. Žalobkyni súd nepriznáva nárok na náhradu trov v konaní o neodkladnom opatrení.

odôvodnenie:

1. Návrhom súdu doručenom dňa 19.03.2018, a následne na základe uznesenia Okresného súdu Ružomberok č.k. 10C/8/2018-62 zo dňa 12.04.2018 doplnenom a opravenom dňa 30.04.2018, sa žalobkyňa domáhala nariadenia neodkladného opatrenia v znení uvedenom vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zdôvodnila tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXXX, okres F., obec F., katastrálne územie F., a to: 1. byt, číslo: XXX, vchod: 1, podlažie: 2. p., stavba, číslo súpisné XXXX, popis stavby: Penzión - Apart. Dom-Hrabovo-Fatra Park, postavený na parc. č. XXXXX, s prislúchajúcim podielom vo veľkosti 3330/281068 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku: pozemok, parc. č. XXXXX, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 924 m², pozemok, parc. č. XXXXX, parcela registra, „C“ evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku: ostatné plochy o celkovej výmere 718 m², (ďalej aj ako „Byt“).

3. K predmetnému Bytu na príslušnom LV je v časti Poznámky uvedené nasledovné: „Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe, SP zn: VDS-219-2/2016, dražobník: VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. prevádzka Tr. SNP č.39, Košice, so sídlom Brnenská

č.80, Košice, IČO: 44166591, (prednostný záložný veriteľ- Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Penzión - Apart. dom - Hrabovo - Fatra Park, vchod 1, súpisné číslo XXXX, XXX XX F. SR, v zastúpení správcou: Jaroslava Nociarová, SBH, s.r.o., Bystřická cesta 60, 034 01 Ružomberok, IČO: 36437638) k nehnuteľnostiam: byt číslo XXX, číslo vchodu 1, 2. p., bytového domu - Penzión - Apart. dom - Hrabovo - Fatra Park so súpisným číslom 3280 na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3330/291068 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 924 m², na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXXX, ostatné plochy o výmere 718 m²; P 170/2017; čz 1457/17."

4. Zo strany Žalobkyne bola podaná na Okresný súd Ružomberok "Žaloba o navrátenie spoločných priestorov" sp.zn. 3C/168/2013. Z dôvodu, že do dnešného dňa nebolo v predmetnej veci právoplatne rozhodnuté, disponuje p. Jeleník 15timi hlasmi za nebytové priestory, čím ovplyvňuje hlasovanie na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Dňa 28.06.2016 bol so strany žalobkyne podaný na Okresný súd Ružomberok „Návrh na určenie neplatnosti zmluvy o výkone správy" zo dňa 28.06.2016, sp. zn. 3C/106/2016, ktorá bola chválená dňa 11.06.2016 na mimoriadnej schôdzi vlastníkov bytov. Dôvodmi, ktoré vyvolávajú odôvodnený predpoklad o neplatnosti Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.06.2016 (ďalej aj ako „Zmluva o výkone správy") sú najmä nasledovné skutočnosti: Žalobkyňa dostala dňa 06.06.2016 poštou pozvánku na mimoriadnu schôzdu vlastníkov bytov v apartmánovom dome Fatrapark 1, ul. Hrabovská dolina 3208/18, 034 01 Ružomberok, ktorá sa mala konať dňa 11.6.2016. Žalobkyňa zvolanie tejto mimoriadnej schôdze považovala a považuje za neplatné, nakoľko je na nej podpísaný ako zvolávateľ iba p. Robert Jeleník v zastúpení. Žiadny doklad preukazujúci zastúpenie p. F. M. však priložený nebol a z uvedeného dôvodu je otázne, či v čase zvolania predmetnej mimoriadnej schôdze p. F. M. predmetnými splnomocneniami disponoval.

5. Ako je uvedené v Zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov spísanej dňa 17.06.2016 p. O. na záver mimoriadnej schôdze vlastníkov bytov skontroloval všetky splnomocnenia, ktoré boli doložené k Zápisnici a na základe ktorých hlasoval p. F. M.. V uvedenej Zápisnici však absentuje výsledok preskúmania predložených splnomocnení. Podľa jej informácii p. O. pri kontrole splnomocnení po skončení schôdze poukázal na neplatnosť niektorých splnomocnení.

6. Podľa § 14 ods. 3, 1. veta zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj ako „ZoB"), schôzda vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Osobitne žalobkyňa poukázala na splnomocnenie spoločnosti NELLY REALITY II, ktorá podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra bola ku dňu 27.02.2016 vymazaná zlúčením s právnym nástupcom spoločnosťou TATRA PARTNERS, s.r.o. Z uvedeného nepochybne vyplýva, že v čase konania mimoriadnej schôdze bolo predmetné splnomocnenie už viac ako tri mesiace neplatné z dôvodu zániku splnomocniteľa.

7. Nakoľko splnomocnenie spoločnosti NELLY REALITY II bolo neplatným, po odpočítaní 5 hlasov tejto spoločnosti (celkový počet vlastníkov 128, počet oprávnených vlastníkov na hlasovanie uvedených v zápisnici je 88), nie je splnené 2/3 kvórum (85 vlastníkov) na prijatie rozhodnutia o zmene správy domu podľa § 14 ods. 3 ZoB.

8. Dňa 28.04.2017 bolo Žalobkyni zo strany Žalovaného v rade 2 doručené Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na predmetný byt zo dňa 09.03.2017 (ďalej aj ako „Oznámenie") z ktorého vyplýva, že: „Dôvodom začatia výkonu záložného práva je skutočnosť že dlžník si nesplnil zabezpečovanú pohľadávku riadne a včas, ktorá vznikla z titulu neuhradených dlhov voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov súvisiacich s výkonom správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vrátane poskytnutých služieb." Z uvedeného pritom nie je zrejmé, na základe akej pohľadávky má dôjsť k predmetnému výkonu záložného práva. Žalovaný 2 sa v predmetnom Oznámení obmedzuje len na skonštatovanie vyššie uvedeného dôvodu výkonu záložného práva a následné vyčíslenie výšky vymáhaného nároku. Z uvedeného Oznámenia nie je možné ani len vyextrahovať jednotlivé zložky vykonávanej pohľadávky a už vôbec nie overiť správnosť jej výpočtu.

9. Žalobkyňa ďalej poukázala aj na Zmluvu o poskytovaní prevádzkových služieb zo dňa 30.06.2017, ktorú uzatvoril Žalovaný v rade 1. s Katarínou Jeleníkovou AGENTÚRA FATRA, IČO: 47216832. Z Dodatku k predmetnej Zmluve o poskytovaní prevádzkových služieb vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov boli rozdelení do troch skupín podľa výšky odmeny poskytovanej Kataríne Jeleníkovej AGENTÚRA FATRA. Z predmetnej Zmluvy o poskytovaní prevádzkových služieb však ani pri najlepšej vôli nie je možné zistiť, aké konkrétne služby sú poskytované ktorej skupine vlastníkov a teda ani aké služby mali byť poskytované Žalobkyni. V uvedenej súvislosti považuje žalobkyňa za nevyhnutné zdôrazniť, že Žalobkyňa si od poskytovateľa služieb G. M. AGENTÚRA FATRA, nikdy žiadne služby neobjednala a ani žiadne služby nevyužívala. Objednávateľom služieb podľa Zmluvy o poskytovaní prevádzkových služieb bol Žalovaný v rade 1 ako správca predmetného apartmánového domu, pričom jeho ustanovenie je neplatné a je predmetom doposiaľ prebiehajúceho súdneho konania.

10. V danej súvislosti žalobkyňa dôrazne upozornila na príkaz od p. M., ktorý bol vyvesený na recepcii apartmánového domu, z ktorého vyplýva, že Žalobkyni 207 Borovec a ešte ďalším trom vlastníkom nemajú byť poskytované žiadne služby, ani v prípade ak by si ich chcela uhradiť a zakazoval akúkoľvek komunikáciu so Žalobkyňou. Je potrebné uviesť, že Žalobkyňa si doposiaľ riadne plnila svoje povinnosti voči správcovi apartmánového domu, ktoré spočívajú v úhrade za: TV servis, komunálny odpad, studenú úžitkovú vodu, el. energiu v spoločných priestoroch, el. energiu v apartmánoch, fond opráv, zrážkovú vodu, prevádzku výťahov a poplatku za správu. Dôvodom, z ktorého vyplýva nezákonnosť postupu Žalovaných je o. i. aj to, že pri schvaľovaní Zmluvy o výkone správy bol porušený § 14 ods. 3, 1. veta zákona č. 182/1993 Z. z. ZoB.

11. Žalobkyňa neuhradila spoločnosti ByPo, spol. s r.o., sídlo A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok len poplatok za komplexné a prevádzkové služby v sume 40,- €/mesačne a Žalovanému v rade 1. v sume 50,- €/mesačne, nakoľko len zo samotného označenia „komplexné a prevádzkové služby“ nie je zrejmé, aké konkrétne služby sa pod týmto označením „skrývajú“ a to najmä ak predmetné služby neboli nikdy Žalobkyňou objednané a spoločnosť BvPo, spol. s r.o. a Žalovaný v rade 1. ich nikdy Žalobkyni neposkytoval. Rovnako tak je nezákonným aj postup Žalovaného v rade 1., že kým v Dodatku k Zmluve o poskytovaní prevádzkových služieb sú Žalobcovia zaradení v III. skupine s úhradou vo výške 50€/mesačne, v Zálohovom predpise zo dňa 03.06.2016 je od nich požadovaná úhrada 40 €/mesiac za komplexné a prevádzkové služby. Z nasledujúceho znenia Zápisnice: „Popis uvedených služieb pre vlastníkov podľa svojho výberu prečítal všetkým pán F. M. "nie je možné nijakým spôsobom určiť s akými službami boli vlastníci bytových a nebytových priestorov oboznámení. Rovnako tak z predmetnej zápisnice nevyplýva, že by vlastníci bytových a nebytových priestorov boli oboznámení s obsahom Zmluvy o poskytovaní prevádzkových služieb.

12. Žalobkyňa sa so Žalovaným v rade 1, ako aj so spoločnosťou ByPo, spol. s r.o., ktorá bola predchádzajúcim správcom apartmánového domu, opakovane pokúšali dohodnúť čo preukazuje napr. doporučený list zo dňa 09.12.2010, list zo dňa 18.10.2016 a list zo dňa 23.11.2016, v ktorom Žalobkyňa nielen oznámila spoločnosti ByPo, spol. s r.o. a Žalovanému v rade 1., že im prevádzkové služby nie sú poskytované, ale aj podrobne vyčíslili výšku úhrad za správu apartmánu, avšak neúspešne. Do dnešného dňa nebolo Žalobcom zo strany predchádzajúceho správcu spoločnosti ByPo, spol. s r.o. ani zo strany Žalovaného v rade 1. doručené akékoľvek písomné vyjadrenie, alebo aspoň písomné vyčíslenie údajne vzniknutej pohľadávky.

13. Žalobkyňa je toho názoru, že vyššie uvedené konanie Žalovaného v rade 1. je nielen svojvoľné, ale zároveň je aj konaním v rozpore s dobrými mravmi. Svoju vôľu Žalovaného v rade 1. pritom spočívala vo vyúčtovaní „Komplexných a prevádzkových služieb“ Žalobkyňou bez toho, aby boli tieto služby z jej strany objednané. Uvedené komplexné a prevádzkové služby pritom Žalovaný v rade 1. neposkytoval sám ale prostredníctvom Zmluvy o poskytovaní prevádzkových služieb uzatvorenej s Katarínou M.ovou AGENTÚRA FATRA bez toho, aby sa Žalobkyňa mala možnosť k tejto zmluve vyjadriť a zároveň bez toho, aby táto zmluva bola na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov riadne schválená. Žalobkyňa bola zaradená do II. skupiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov a to opäť bez jej vedomia a súhlasu. Vzhľadom na doposiaľ prebiehajúce súdne konanie o neplatnosti Zmluvy o výkone správy, ako aj vzhľadom na hore uvedené je žalobkyňa toho názoru, že je tu odôvodnená potreba na bezodkladné upravenie pomerov medzi stranami sporu a to tak, aby až do právoplatného skončenia súdneho konania vedeného na Okresnom súde Ružomberok pod sp. zn. 36/106/2016 nebolo zo strany Žalovaných vykonávané zákonné záložné právo na predmetný Byt.

14. V otázke existencie zmluvy o výkone správy so spoločnosťou ByPo, spol. s r.o. považuje žalobkyňa za nevyhnutné poukázať na Rozsudok Krajského súdu v Žiline, sp. zn. 6Co/255/2012 zo dňa 27.02.2013 v spojení s rozsudkom Okresného súdu Ružomberok sp. zn. 5C/7/2012 zo dňa 15.05.2012, ktorý vo veci žalobcu spoločnosti ByPo, spol. s r.o. proti žalovanej Ing. A. N., vyslovil nasledovný právny názor: „V žiadnom prípade však uvedené hlasovanie, resp. uznesenie zo zasadnutia schôdze nemožno považovať za spôsob hlasovania o zmluve o výkone správy. Taktiež k uzavretiu zmluvy o výkone správy nemohlo dôjsť ani doručením prehlásení jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorými títo počnúc dňom 01.04.2010 pristupujú k Zmluve o výkone správy č. 151/2010 so správcom ByPo, spol. s r.o. (č.l. 18 až 50 spisu), nakoľko pristúpiť možno už k uzavretej zmluve o výkone správy, avšak uvedeným pristúpením nemožno nahrádzať vôľu jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v procese vzniku zmluvy o výkone správy.“ „Pokiaľ odporkyňa neuhrádzala odporcovi čiastku 40,00 € mesačne titulom nákladov na základné prevádzkové služby, tieto nie je možné navrhovateľovi priznať keďže absentuje zmluvný základ na plnenie prevádzkových služieb. V tejto časti by musel byť nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia riadne preukázaný, a to reálnym uskutočnením prác, výkonov a služieb poskytovaných navrhovateľom s uvedením ich hodnoty, pričom v tejto časti navrhovateľ neunesol dôkazné bremeno.“ „Z uvedeného dôvodu podľa názoru prvostupňového súdu medzi navrhovateľom a odporkyňou, resp. aj ostatnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov nedošlo k uzavretiu zmluvy o výkone správy v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z., a teda medzi účastníkmi nevznikol záväzkový vzťah založený zmluvou o výkone správy.“

15. Na záver žalobkyňa poukázala aj na konanie predchádzajúceho správcu apartmánového domu spoločnosť ByPo, spol. s r.o., ktorý používal preplatky z platieb Žalobkvnne napr. za rok 2012 vo výške 70,11 € na úhradu prevádzkových služieb a to nielen napriek tomu, že uvedené služby si Žalobkyňa neobjednala a neboli jej poskytované, ale aj v rozpore s vyššie citovaný rozsudkom Krajského súdu v Žiline.

16. V rámci dokazovania potrebného pre účely vydania neodkladného opatrenia sa súd oboznámil s listinnými dôkazmi, ktoré žalobkyňa pripojila k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a to najmä s čiastočným výpisom z LV č. 15138 k.ú. Ružomberok, z ktorého vyplynulo, že k nehnuteľnosti bytu č. XXX, číslo vchodu 1, na 2p. bytového domu Penzión - Apart. dom Hrabovo - Fatra Park so súpisným číslom XXXX na pozemku reg. CKN s parc. č. XXXXX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3330/291068 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN s parc. č. XXXXX, zast. plochy a nádvorí o výmere 924 m² a na pozemku reg. CKN s parc. č. XXXXX - ostatné plochy o výmere 718 m² je poznamenaná poznámka o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe, tak ako ju v návrhu citovala žalobkyňa, ďalej pozvánkou na mimoriadnu schôdzu vlastníkov bytov, ktorá sa mala konať dňa 11.06.2016, zápisnicou zo schôdze zo dňa 11.06.2016, oznámením dražobnej spoločnosti o začatí výkonu záložného práva, Zmluvou o poskytovaní prevádzkových služieb zo dňa 30.06.2016, ktorú uzatvorila Jaroslava Nociarová ako správca bytov s G. M.ovou AGENTÚRA FATRA, IČO: 47216832, Dodatkom k uvedenej zmluve, kópiou príkazu p. M.a, stanovením výšky mesačného zálohového predpisu platieb za plnenia spojené s užívaním bytu od 01.07.2016, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie roku 2012.

17. Podľa § 324 ods. 1 až 3 Civilného sporového poriadku (ďalej len "CSP"), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd. Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 326 ods. 1 a 2 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejme,

akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

Podľa § 329 ods. 1 až 3 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Ak po vydaní uznesenia, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, dôjde k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, nezakladá právoplatné rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, prekážku rozhodnutej veci.

Podľa § 330 ods. 1 CSP súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas.

Podľa § 331 ods. 1 prvej vety CSP, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručí súd ostatným stranám až spolu s uznesením, ktorým bolo neodkladné opatrenie nariadené.

Podľa § 332 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

18. Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí mať právny záujem na neodkladnom opatrení, t.j. musí osvedčiť potrebnosť dočasnej úpravy pomerov strán. Súd poskytuje zabezpečenie prostredníctvom neodkladného opatrenia len v prípade, keď obsah jeho výroku neporušuje žiadne ústavou zaručené právo alebo slobodu, teda za predpokladu, že postupom súdu alebo obsahom výroku nedochádza k zásahu do práv a slobôd garantovaných ústavou (ústavnými zákonmi). Pri rozhodovaní o takejto dočasnej úprave sa vychádza len zo stavu, ktorý je tu v čase rozhodovania o návrhu na neodkladné opatrenie. Ten, kto sa domáha vydania neodkladného opatrenia, musí osvedčiť, že tu je daný právny záujem. Danosť právneho záujmu sa skúma so zreteľom na splnenie predpokladov opodstatnenosti takéhoto súdneho rozhodnutia, avšak dominuje predovšetkým osvedčenie toho, že nariadením neodkladného opatrenia sa dosiahne účel ochrany poskytovanej súdom v konaní.

19. Neodkladné opatrenie umožňuje rýchle a pružné riešenie takej situácie, keď je potrebný okamžitý zásah súdu v záujme rýchlej a účinnej ochrany práv a oprávnených záujmov fyzických či právnických osôb. Plní predovšetkým zaisťovaciu funkciu, jeho cieľom je zabezpečiť efektívnosť konania, resp. vytvoriť pokojný stav, aby sa žalobca mohol nerušene domáhať svojho práva. Vzhľadom na to, že uloženie zákazu výkonu záložného práva, je zásahom do práva oprávneného domáhať sa uspokojenia svojej pohľadávky, súd zvažoval primeranosť žalobkyňou navrhovaného neodkladného opatrenia k právam oprávneného, t.j. žalovaného v prvom rade, pričom dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný.

20. Súd mal zo spisov tunajšieho súdu sp.zn. 3C/168/2013 a 3C/106/2018 preukázané, že prebiehajú konania, ktoré majú vecný súvis s nárokmi žalovaného v prvom rade. V prvom prípade ide o žalobu o navrátenie spoločných priestorov predmetného bytového domu a v druhom prípade ide o určovaciu žalobu prostredníctvom ktorej sa žalobcovia domáhajú vyslovenia neplatnosti zmluvy o výkone správy v predmetnom bytovom dome. Výsledok uvedených konaní bude mať zásadný vplyv pre posúdenie oprávnenosti spornej pohľadávky správcu bytového domu.

21. Z novej právnej úpravy týkajúcej sa neodkladných opatrení, po prijatí Civilného sporového poriadku výslovne vypadla doterajšia potreba preukázania bezprostredne hroziacej ujmy. Z náležitostí neodkladného opatrenia však možno vyvodiť, že je nevyhnutné preukázať rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Neodkladnosť je daná tým, že voči žalobkyni je začatý výkon záložného práva predajom zálohu (bytu vo vlastníctve žalobkyne s príslušenstvom) predajom zálohu na dražbe.

22. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome Fatrapark konanej dňa 11.06.2016, ktorej určenia neplatnosti sa žalobcovia podanou žalobou v konaní tunajšieho súdu sp.zn. 3C/106/2016 domáhali, mal súd preukázané, že na uvedenej schôdzi bola uznesením schválená Zmluva o výkone správy č. 76/2016 s účinnosťou od 01.07.2016. Ďalšími uzneseniami vlastníci bytov súhlasili so

zabezpečením poskytovania služieb pre tri skupiny vlastníkov a súhlasili, aby tieto služby boli zabezpečované prostredníctvom samostatnej zmluvy medzi správcom a doterajším dodávateľom služieb firmy G. M.ová AGENTÚRA FATRA, ktorá zmluva bude nedeliteľnou súčasťou zmluvy o výkone správy č. 76/016. Z Oznámenia o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe, dražobníka VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. IČO: 44166591, so sídlom Brnenská 80, 040 11 Košice, záložný veriteľ - Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Penzión - Apart. dom Hrabovo - Fatra Park, zastúpený správcom Jaroslava Nociarová, SBH, s.r.o., k nehnuteľnosti: byt č. 313, číslo vchodu 1, na 3p. bytového domu Penzión - Apart. dom Hrabovo - Fatra Park so súpisným číslom XXXX, na pozemku reg. CKN s parc. č. XXXXX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3530/291068 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN s parc. č. XXXXX, zast. plochy a nádvorí o výmere 924 m² a na pozemku reg. CKN s parc. č. XXXXX - ostatné plochy o výmere 718 m², P 162/2017, č.z. 1462/2017, pristúpili k výkonu záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne, pričom dôvodom začatia výkonu záložného práva bola skutočnosť, že dlžník si nesplnil zabezpečovanú pohľadávku riadne a včas, ktorá vznikla z titulu neuhradených dlhov voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov súvisiacich s výkonom správy, prevádzky, údržby, a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, vrátane poskytnutých služieb. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva je zaznamenané aj na liste vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. Vymáhaný dlh k 31.12.2016 je v celkovej výške 4.286,19 €.

23. Súd mal na základe uvedeného dostatočne osvedčené, že medzi stranami sporu -je potrebné dočasne upraviť pomery, keď žalobkyňa dostatočne opísala rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov a trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Dlh voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov, na základe ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov pristúpili k výkonu záložného práva mal vzniknúť z dôvodu, že dlžník - žalobkyňa si nesplnila zabezpečovanú pohľadávku, ktorá vznikla z titulu neuhradených dlhov voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov súvisiacich s výkonom správy, prevádzky, údržby, a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, vrátane poskytnutých služieb. Žalobkyňa (spolu s ďalšími vlastníkami bytov) sa však podanou žalobou sp.zn. 3C/106/2016 domáhajú určenia neplatnosti schôdze vlastníkov bytov konanej dňa 11.06.2016, určenia neplatnosti rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov dňa 11.06.2016, určenia neplatnosti zmluvy o výkone správy č. 79/2016 s účinnosťou od 01.07.2016 uzatvorenej so spoločnosťou Jaroslava Nociarová, SBH, s.r.o., ktorej neoddeliteľnou súčasťou je aj zmluva s Katarínou M.ovou AGENTÚRA FATRA, IČO: 47216832, na základe ktorej mala žalobkyňa tieto úhrady vykonávať.

24. Súd preto návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia do právoplatného rozhodnutia vo veci samej v konaní vedenom na Okresnom súde Ružomberok pod sp. zn. 3C/106/2016 a sp.zn. 3C/168/2013 vyhovel. Súd mal za to, že uvedená úprava pomerov medzi stranami je vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti potrebná pričom nedôjde k neprimeranému zásahu do právnych vzťahov medzi stranami. Pokiaľ by došlo k výkonu záložného práva - predajom nehnuteľnosti na dražbe s prihliadnutím na výšku vymáhaného nároku - 4.286,19 eur, uvedené by mohlo neprimerane zasiahnuť do pomerov žalobkyne, ktorá by stratila nehnuteľnosť oveľa vyššej hodnoty ako je vymáhaný nárok a naopak, nariadením neodkladného opatrenia pomery ostatných vlastníkov bytov nebudú neprimerane dotknuté, keď zákonné záložné právo ostatných vlastníkov bytov zostáva zachované.

25. Súd zároveň poukazuje na skutočnosť, že obdobný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol podaný aj vo konaní tunajšieho súdu sp.zn. 3C/106/2016, kde súd neodkladným opatrením zakázal správcovi bytového domu Jaroslava Nociarovej, SBH, s.r.o., vykonávať úkony smerujúce k výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v tom istom bytovom dome, pričom toto neodkladné opatrenie potvrdil aj Krajský súd v Žiline uznesením č.k. 5Co/372/2017-612 zo dňa 09.01.2018.

26. O trovách konania súd rozhodol tak, že ich nepriznal úspešnej strane, t.j. žalobkyňi, nakoľko si trovy neuplatnila, ani jej z obsahu spisu žiadne nevyplývajú. Ak si strana náhradu trov konania neuplatní, ani jej podľa obsahu spisu v konaní žiadne nevznikli, je v súlade s čl. 17 základných princípov CSP, zakotvujúcim procesnú ekonómiu, rozhodnúť priamo tak, že sa jej nárok na náhradu trov konania nepriznáva. (Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28.02.2018, sp. zn. 7Cdo/14/2018)

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie písomne v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Ružomberok v troch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa má okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpisu a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 339 CSP o zrušení neodkladného opatrenia môže súd rozhodnúť bez pojednávania. V prípadoch neodkladného opatrenia podľa § 334 a 338 majú dotknuté subjekty právo vyjadriť sa k návrhu na zrušenie neodkladného opatrenia.

Podľa § 332 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.