

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 7C/27/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6617211932
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 08. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Straka
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2018:6617211932.4

Uznesenie

Okresný súd Lučenec v konaní navrhovateľa L.Q. Q., F.. XX.XX.XXXX, Q. T. T. Č.. XXXX/XX, XXX XX M., štátny občan SR, zast. JUDr. Elenou Matulovou, Advokátskou kanceláriou, so sídlom Železničná č. 287/9, 987 01 Poltár proti žalovanému 1/ SVB a n.p., Daxnerova - Bottova - Biskupická, IČO: 42186897, so sídlom Daxnerova 1549/75, 986 01 Filákov a žalovanému 2/ VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., IČO: 44166591, so sídlom Brnenská 80, 040 11 Košice, o nariadenie neodkladného opatrenia

rozhodol:

I. ukladá povinnosť žalovanému 1/ a 2/ z d r ť a ť s a výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX k. ú. Filákov, obec M., okres M. byt č. 4 na 1. poschodí v bytovom dome súpisné číslo XXXX vo vchode č. XX na ul. T. vo M. so spoluvlastníckym podielom 5625/99563-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku stojaceho na parcele registra „C“ KN č. 1214 iniciovaného žalovaným 1/ na základe uznesenia žalovaného 1/ zo dňa 15.04.2016 o schválení dodatku č. 2 so zmenou čl. XII a čl. XIII a na základe čl. XII Dodatku č. 2 k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 17.10.2016.

II. Súd vo zvyšku návrh na vydanie neodkladného opatrenia z a m i e t a.

III. Súd poučuje žalovaného 1/ a 2/, že m ô ť z u p o d a ť proti navrhovateľovi, žalobu o určenie, že je dané právo na výkon záložného práva, ktorej následkom v prípade úspechu je zrušenie neodkladného opatrenia.

IV. Žiadna zo strán n e m á nárok na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Navrhovateľ sa návrhom zo dňa 03.11.2017 domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým žiadal uložiť povinnosť žalovanému 1/ a 2/ zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX k.ú. M., obec M. byt č. X na X.H.. bytového domu so súp. číslom XXXX vo vchode č. XX na ul. T. vo M. so spluvlastníckym podielom 5625/99563-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku stojaceho na parcele CKN č. 1214 až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. V návrhu neodkladného opatrenia uviedol, že navrhovateľ je vedený ako vlastník bytu na LV XXXX, k.ú. M., byt č. X na 1. poschodí vo vchode č. XX v bytovom dome súp. č. 1219 stojaceho na CKN p.č. 1214 podiel 1/1-ina a podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 5625/99563-in z celku evidovaných Okresným úradom Lučenec. Navrhovateľ nadobudol predmetné nehnuteľnosti na základe Darovacej zmluvy V 3004/04 zo dňa 09.02.2005. Z aktuálneho výpisu z predmetného Listu vlastníctva vyplýva, že navrhovateľ je vlastníkom predmetných nehnuteľností, ku ktorým sa viaže zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 ods.1 zákona č. 182/1993 Z. z. Správu predmetného bytu vykonáva žalovaný 1/. Žalovaní 1/ a 2/ pristúpili dňa 19.05.2016 k aktívnemu výkonu záložného práva, čím môže dôjsť k nenapraviteľnej ujme na právach navrhovateľa. Žalovaný 1/ poveril dražobníka - žalovaného 2/, o čom svedčí oznámenie o začatí dražby zo dňa 19.05.2016 a oznámenie zo dňa 15.10.2017 o

vykonaní obhliadky, ktoré sa má konať 08.11.2017 o 10.00 hod. Žalovaný 1/ realizuje záložné právo, a to aj napriek tomu, že postupoval bez odbornej starostlivosti, neumožnil efektívnu ochranu práva žalobcu v súdnom konaní, pričom existencia pohľadávky v uplatnenej výške je sporná. Konanie žalovaného 1/ a výkon záložného práva je v rozpore s ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, teda aj v rozpore s dobrými mravmi. Podľa názoru navrhovateľa nemožno poskytnúť ochranu výkonu záložného práva, keď takýto výkon je neprimeraný, keď sú iné možnosti domáhania sa svojho práva, v prvom rade cestou súdu s následnou exekúciou. Reálne hrozí, že sa vykoná záložné právo v rozpore s pravidlami verejného poriadku. V konaní vo veci samej sa mieni navrhovateľ domáhať určenia, že právo na výkon záložného práva nie je. Postupom v rozpore s dobrými mravmi dôjde k nenávratnej ujme na právach a oprávnených záujmoch navrhovateľa a k neoprávnenému zásahu do vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Vykonaním dražby nehnuteľnosti je priamo a bezprostredne ohrozené právo na obydlie navrhovateľa. Toto podanie a následné konanie vo veci samej odstráni neistotu navrhovateľa vzhľadom na neexistenciu práva na výkon záložného práva predajom nehnuteľnosti na základe dobrovoľnej dražby, nakoľko je sporná výška pohľadávky, ako aj zákonnosť podania návrhu na vykonanie dražby. Navrhovateľ má teda naliehavý právny záujem. Navrhovateľ má právo, aby bolo na jeho nehnuteľnostiach záložné právo vykonávané len pre prípad nesplnenia záložným právom zabezpečených splatných záväzkov a za rešpektovanie zákonnej úpravy výkonu záložného práva. Navrhovateľ namietá nedodržanie zákonných pravidiel stanovených na výkon záložného práva a tvrdí, že žalovaný 1/ ako správca bytového domu nepostupoval v súlade s ust. § 8b ods. 2 písm. i/ cit. Zákona s tým, že súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov nebol udelený, pričom ide o základnú podmienku, bez ktorej nebol oprávnený žalovaný 1.) ako správca podať dražobníkov, teda žalovanému 2/ návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Je tiež sporná zákonná legitímácia žalovaného 1/ ako správcu bytového domu požadovať úhradu nedoplatkov, keďže podľa tvrdenia navrhovateľa nebola mu predložená zmluva o výkone správy podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Navrhovateľ poukazuje na nezákonnosť výkonu záložného práva spočívajúcu v absencii súhlasu vlastníkov na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby. Rozhodnutie musí byť prijaté nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v dome na zvolanej schôdzi vlastníkov. Keďže žalovaný 1/ si evidentne nezabezpečil súhlas vlastníkov na výkon záložného práva, jeho postup je pre navrhovateľa nezákonný a hrubo zasahujúci do právnej istoty navrhovateľa. Navrhovateľ namietá výšku istiny uvedenú v Oznámení o začatí výkonu záložného práva zo dňa 19.05.2016, ktorá je ku dňu 12.05.2016 vyčíslená v sume 3.720,49 EUR a na základe ktorej má práve táto dobrovoľná dražba prebehnúť. Navrhovateľ žalovaného 1/ niekoľkokrát vyzval písomne na zaslanie vyúčtovaní za roky 2012, 2013, 2014, 2015, z ktorých bude zrejmé, z čoho dlh pozostáva, žiadal o zaslanie zmlúv o výkone a žiadal, aby mu bolo oznámené číslo účtu, na ktoré má poukazovať úhradu. Navrhovateľ upozorňoval žalovaného 1/, že dochádza k porušeniu zákona č. 182/1993 Z. z., však bezvýsledne. Navrhovateľ podal i podnet na Inšpektorát SOI pre Banskobystrický kraj.

2. Prvostupňový súd návrhu na vydanie neodkladného opatrenia pôvodne vyhovel v plnom rozsahu a uložil žalovaným 1/ a 2/ zdržať sa výkonu záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam a zároveň uložil navrhovateľovi povinnosť podať žalobu voči žalovanému 1/ o určenie, že právo na výkon záložného práva nie je. Voči predmetnému neodkladnému opatreniu podal odvolanie žalovaní 1/ a 2/. Na základe odvolania žalovaných 1/ a 2/ Krajský súd v Banskej Bystrici v uznesení sp. zn. 11Co/156/2018-147 zo dňa 03.07.2018 uznesenie súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Prvostupňovému súdu krajský súd uložil, aby sa vysporiadal s námietkami žalovaných 1/ a 2/ v odvolaní vyplývajúcich z obsahu zákona č. 182/1993 Z. z. a zistil či navrhovateľ podal žalobu vo veci samej a podľa záveru tohto prieskumu o návrhu na neodkladné opatrenie opätovne rozhodol v súlade s právnou úpravou a svoje rozhodnutie riadne odôvodnil. Zároveň uviedol, že navrhovateľ ako vlastník bytu, ktorí nehlasoval na zvolanej schôdzi môže napadnúť súdnou cestou iba nedostatky zvolanej schôdze, zhromaždenia alebo písomného hlasovania podľa § 39 OZ.

3. Žalovaný 1/ a 2/ vo svojom odvolaní (pozn. súdu texty odvolaní žalovaného 1/ a 2/ sú identické) voči uzneseniu o nariadení neodkladného opatrenia namietli, že z voľne prístupného registra spoločností vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorého prevádzku zabezpečuje Ministerstvo vnútra SR, sekcia verejnej správy Drieňová 22 Bratislava 29 nejde o formu výkonu správy správcov dotknutých v ustanoveniach zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov § 8, ale ide o formu výkonu správy spoločnosťou vlastníkov bytov v zmysle § 7 a nasl. citovaného zákona. Požiadavka odbornej starostlivosti správcu je uvedená v § 8b ods. 2 písm. a) citovaného zákona a požadovaná navrhovateľom tak nemá opodstatnenie, keďže výkon správy vykonávajú riadne zvolené orgány

spoločenstva vlastníkov, ktorého členom je aj samotný navrhovateľ. Zároveň aplikácia a požiadavky odbornej starostlivosti správcu sa vyžaduje pri hospodárení a nakladaní s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktorý tento správca spravuje a nie je pri uplatnení si pohľadávky voči dlžníkovi, ktorým navrhovateľ nesporne je, čo potvrdzuje sám vo svojej žalobe. Žalovaní 1/a 2/ poukázali na ustanovenie § 7c ods. 2 písm. i) citovaného zákona, podľa ktorého predseda spoločenstva vlastníkov predkladá návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 citovaného zákona. V zmysle § 7c ods. 4 citovaného zákona je predseda spoločenstva zodpovedný za porušenie svojich povinností, čo by bolo v prípade ak by nedoplatky, ktoré vznikli neuhrádzaním plnení spojených s užívaním bytu zo strany žalobcu k bytu č. 4 k predmetnému bytu, ako aj neuhradením platieb do fondu prevádzky, údržby a úprav bytového spoločenstva. Výška pohľadávky vedenej voči navrhovateľovi bola v čase začatia výkonu záložného práva zo strany zákonného záložného veriteľa v zmysle § 15 ods. 1 citovaného zákona ku dňu 12.05.2017 vo výške 3 182,58 Eur. Táto dlžná suma zo strany navrhovateľa do uplynutia lehoty stanovenej v § 151m OZ nebola uhradená. Tým, že výška predmetnej dlžnej sumy prekročila hranicu požadovanú v ustanovení § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách je zákonom riadne predpokladaný, nie je možné hovoriť o rozpore s dobrými mravmi. Navrhovateľ na výzvu nereagoval, ani na písomné hlasovanie vlastníkov bytov spoločenstva vlastníkov, ktorým nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v zmysle § 14 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov pre opakované porušenie povinnosti vlastníka bytu v zmysle § 10 ods. 1, 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a teda odvádzanie pravidelných mesačných úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu a preddavkových platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na K. T. XXXX/XX R. M. schválený výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby za účelom uspokojenia pohľadávok v zmysle § 15 citovaného zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré platby má navrhovateľ platiť vopred, čo však neurobil aj napriek výzve zo strany odporcu. Takto na schodky na účte bytového domu spôsobené porušovaním povinnosti vlastníka bytu zo strany navrhovateľa skladali ostatní vlastníci, čím im takto vznikla voči menovanému navrhovateľovi pohľadávka, ktorá v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. je zo zákona zabezpečená záložným právom v prospech ostatných vlastníkov. Samotný navrhovateľ neuhradil aj naďalej svoj dlh voči ostatným spoluvlastníkom a plnenia spojených s bývaním aj napriek tomu, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva prostredníctvom žalovaného 2/ mu bolo ako aj samotný navrhovateľ uvádza v zmysle § 151l ods. 1 OZ zaslané do vlastných rúk. Novelou zákona o dobrovoľných dražbách bola zavedená zásada, že prioritou pre záložného veriteľa má byť uspokojenie jeho pohľadávky a nie zbavenie vlastníka vlastníctva k predmetu dražby bolo doplnené dôvody pre upustenie od dražby o splnenie dlhu, pre ktorý bola dražba navrhnutá a čím sa umožnilo upustiť od dražby ak by dlžník zložil sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby. Navrhovateľ do dnešného dňa svoj dlh neuhradil preto je nepravdivé tvrdenie, že navrhovateľ o výške svojho dlhu nevedel a nevedel kde má zaslať finančný obnos, nakoľko je to zrejme aj zo samotného oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Neobstojí ani tvrdenie navrhovateľa o spornosti výšky pohľadávky, keďže výkonom záložného práva sa v zmysle § 151l ods. 2 OZ, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia so zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná. Žalovaní 1/ a 2/ namietli aj použiteľnosť nálezu ÚS ČR sp. zn. PL US 47/04, nakoľko Českej republike nebol upravený inštitút dobrovoľných dražieb, teda dražieb bez súdnej kontroly a teda vychádza uvedené rozhodnutie ústavného súdu z rozdielneho právneho prostredia. Žalovaní 1/ a 2/ taktiež namietali tvrdenia o porušení práva navrhovateľa na obydlie zo strany odporcov, keďže samotný navrhovateľ má nielen právo na bývanie, ale aj na plnenie si povinnosti vlastníka uvedený v § 10 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Preto nie je možné poskytnúť ochranu navrhovateľovi ani z dôvodu podľa § 3 ods. 1 OZ, nakoľko sám svojim konaním zásah vyvolal a udržia, nakoľko je permanentným dlžníkom. Navrhovateľ pri podaní návrhu neunesol dôkazné bremeno svojich tvrdení, že od roku 2012 a nasl. sa mu nepodarilo uhradiť platby spojené s bývaním v dotknutom byte. Sám mal pri tom v zmysle § 11 ods. 6 zákona č. 182/1996 Z. z. právo kedykoľvek nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy bytového domu. Čo sa týka namietaného nedodržania podmienok ustanovených v § 8b ods. 2 písm. i), odporcovia poukázali na svoju argumentáciu týkajúcu sa skutočnosti, že správu bytového domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov. Žalovaný 1/ má za to, že došlo k vykonaniu písomného hlasovania a bolo zabezpečené dostatočného počtu hlasov potrebných schválených postupu podľa § 14 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. a došlo k zákonnému postupu, ktorým nebol prehlasovaný vlastníkom. Žalovaní 1/ a 2/ taktiež namietali, že tvrdenia navrhovateľa o nenapraviteľnom následku vykonaním dražby nie je na mieste, nakoľko je irelevantné z toho dôvodu, že inštitút záložného práva v zmysle § 1851m ods. 10 OZ stanovuje povinnosť záložného veriteľa - odporcu 1/ v prípade, ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje zabezpečenú pohľadávku záložnému veriteľovi povinnosť vydať záložcovi bez

zbytočného odkladu hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva. Takto nemôže ísť o nepomer medzi pohľadávkou vedenou voči navrhovateľovi a suma, ktorá prostredníctvom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zabezpečená z výťažku dražby, keďže ostávajúca časť výťažku je vrátená dlžníkovi, teda navrhovateľovi. Žalovaní 1/ a 2/ taktiež namietli pasívnu legitimáciu voči žalovanému 2/, keďže túto v zmysle § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov majú len ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, resp. spoločenstvo vlastníkov a nie dražobná spoločnosť. V takom prípade by bolo neodkladné opatrenie voči žalovanému 2/ vlastne zákazom činnosti, na ktorú má žalovaný 2/ zmocnenie zo zákona a teda vo vzťahu k nemu neboli splnené podmienky na vydanie neodkladného opatrenia, keďže v zmysle § 324 CSP v súvislosti s § 335 CSP nemožno nariadiť neodkladné opatrenie inej strane, než strane sporu. Žalovaní 1/a 2/ predložili súdu písomné dokumenty. Zvolanie schôdze vlastníkov bytových a nebytových priestorov na Biskupickej 10-12 dňa 21.05.2016, Zápisnicu zo schôdze SVB a n.p. zo dňa 15.04.2016, Dodatok č. 2 k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 17.10.2009, Návrh na zápis zmeny zapisovaných skutočností do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 15.04.2016, Uznesenie Krajského súdu v Prešove 3Cob/92/2015, 5Co/495/2016.

4. Navrhovateľ vo svojich vyjadreniach zopakoval svoje tvrdenia podané aj v samotnom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Uvádza, že pohľadávka za účelom uspokojenia, ktoré realizuje záložné právo je sporná aj premlčaná. Uviedol, že namieta nedodržanie zákonných pravidiel stanovených na výkon záložného práva a žalovaný 1/ ako správa nebytového domu nepostupoval v súlade s § 8b ods. 2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z. s tým, že súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov nebol udelený, pričom ide o základnú podmienku. Navrhovateľ spochybňoval zákonnú legitimáciu žalovaného 1/ ako správcu bytového domu požadovať úhrady nedoplatkov keďže podľa tvrdenia navrhovateľa nebola mu predložená zmluva o výkone správy podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zo strany žalovaných 1/ a 2/ sú realizované konkrétne úkony smerujúce k výkonu záložného práva. Navrhovateľovi tak hrozí bezprostredná ujma, že jeho nehnuteľnosti budú predané v dobrovoľnej dražbe napriek tomu, že je sporné, či začatie výkonu záložného práva bolo oprávnené a v súlade so zákonom a napriek tomu, že pohľadávka za účelom uspokojenia, ktorá sa realizuje záložné právo je sporná. Navrhovateľ uviedol, že v bytovom dome sa konala len jedna schôdza dňa 21.05.2016. Predmetom tejto schôdzy nebolo udelenie súhlasu k dražbe. Táto schôdza sa uskutočnila z iniciatívy vlastníkov a nie z iniciatívy žalovaného 1/ o čom svedčí zápisnica z 21.05.2016. Schôdza, na ktorej mal byť schválený dodatok č. 2 zo dňa 15.04.2016 sa nekonala, o čom svedčí zápisnica zo schôdzy zo dňa 21.05.2016, kde je uvedené v štvrtnej odrážke: „vedenie spoločenstva s nimi nekomunikuje, menia sa osoby predsedov spoločenstva bez ich vedomia a rada a ani na základe schválenia dvanástich VBNP z 15.04.2014 o zvolení schôdzy VBNP nekoná. Rovnako o tom svedčí aj žiadosť o zvolanie schôdzy vlastníkov bytov zo dňa 15.04.2016. Podľa navrhovateľa rozhodnutie o výkone záložného práva musí byť prijaté nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v dome na zvolanie schôdzy vlastníkov. Keďže odporca 1/ si nezabezpečil súhlas vlastníkov na výkon záložného práva, postup navrhovateľ považuje za nezákonný. Navrhovateľ spochybnil aktívnu legitimáciu žalovaného 1/ na podanie návrhu takejto dražby, pretože istinu, na základe ktorej má práve táto dobrovoľná dražba prebehnúť. Navrhovateľ namieta výšku istiny vedenú v oznámení o začatí výkonu záložného práva zo dňa 19.05.2016 vyčíslenú na sumu 3 720,49 Eur, na základe ktorej mala dobrovoľná dražba prebehnúť a uviedol, že odporcu 1/ niekoľko krát vyzval písomne na zaslanie vyúčtovania za roky 2012-2015, z ktorých bude zrejmé z čoho dlh pozostáva. Zároveň žiadal o zaslanie zmlúv o výkone a žiadal, aby mu bolo oznámené číslo účtu, na ktoré má poukazovať úhradu. Žalovaný 1/ na listy nereagoval. Žalovaný 2/ vo svojom vyjadrení navrhovateľ vykreslil ako neplatiča, na základe informácii od odporcu 1/ neplatičom nie je, pretože mesačne poukazuje sumu 40 Eur na číslo účtu XXXXXXXX/XXXX preto nie je nemysliteľné, aby jeho dlh predstavoval sumu 3 720,49 Eur, čo by predstavoval dlh za cca 7 rokov. Uvedené bude predmetom konania vo veci samej. Ako dôkaz zaslal doklad o platbách za rok 2018, ktoré preukazuje, že navrhovateľ nie je neplatič. V konaní vo veci samej sa navrhovateľ domáha určenia, že právo na výkon záložného práva nie je. Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby nie je v súlade so zákonným ustanovením § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, nakoľko nie je možné dražiť nehnuteľné veci v prípade, že hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000 Eur. Navrhovateľ uviedol, že D. D., ktorý zastupoval vlastníkov bytov bez akéhokoľvek splnomocnenia vlastní v bytovom dome so súpisným č. XXXX LV č. XXXX k.ú. M. 6 bytov z 18. V čase podania návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia k 03.11.2015 vlastnil 5 bytov. Z dodatku č. 2 k Zmluve o

spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 17.10.2009, ktorú predložil ako dôkaz žalovaný 2/ sa javí, že p. D. rozhoduje o chode celého spoločenstva, nakoľko k mesiacu 4/2016 mal vlastníť z celkového počtu 162 bytov až 76 bytov. Pre žalovaného 1/ je jednoduchšie realizovať dobrovoľnú dražbu bytu, avšak týmto ide o zbavenie obydlija vlastníctva osoby, preto nemožno takýto spôsob vymáhania pohľadávky uprednostniť predaj časovo náročný a finančne nákladný spôsobom vymáhania pohľadávky. Žalovaný 1/ mal pred dobrovoľnou dražbou vzniknuté pohľadávky voči navrhovateľovi riešiť najprv súdnou cestou. Je prirodzene pre veriteľa jednoduchšie bez ďalšieho pristúpiť k realizácii dražby majetku dlžníka slúžiacej na uspokojenie údajnej pohľadávky, než existencia výšky pohľadávky v súdnom konaní pracne dokazovať. Takýto postup však nie je možné pripustiť. Žalovaný 1/ uprednostňuje dražbu o čom svedčí skutočnosť, že žalovaný 1/ nevedie žiadne súdne konanie, v ktorom by si uplatnil nárok na zaplatenie pohľadávky v súdnom konaní, nakoľko všetky prípady končia dobrovoľnou dražbou. Navrhovateľ preto žiadal potvrdiť uznesenie okresného súdu Lučenec. Navrhovateľ predložil pokladničnú potvrdenku zo dňa 31.01.2018, 28.02.2018, 30.04.2018, 29.03.2018 a Žiadosť o zvolanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 15.04.2016.

5. Podľa § 324 ods. 1, 2 CSP: (1) Pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. (2) Na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd.

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

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

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

9. Podľa § 336 ods. 1, 2, 3, 4 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. (2) Súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej. (3) Súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší, ak žaloba nebola v lehote podaná. (4) Ak bola žaloba odmietnutá alebo zamietnutá alebo ak bolo konanie vo veci samej zastavené, platí ustanovenie § 335 primerane.

10. Podľa § 337 ods. 1, 2, 3 CSP: (1) Ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje. (2) Súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej. Konanie vo veci samej sa môže týkať aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu alebo nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia. (3) Súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší rozhodnutím, ktorým žalobe vo veci samej vyhovel. Ustanovenie § 335 platí primerane.

11. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZVB“): Tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

12. Podľa § 7 ods. 1 ZVB: Spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „spoločné nebytové priestory“), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len „register“).

13. Podľa § 7a ods. 1 ZVB: Písomnú zmluvu o spoločenstve pri prvom prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome uzatvára vlastník domu s každým novým vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, ak so zriadením spoločenstva vyslovila súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri zmene formy správy domu je potrebný súhlas so zmluvou o spoločenstve najmenej dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Takto uzavretá zmluva o spoločenstve je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vypovedať.

14. Podľa § 7a ods. 3 ZVB: Zmluva o spoločenstve musí obsahovať

- a) názov a sídlo spoločenstva,
- b) orgány spoločenstva a ich právomoc,
- c) spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- d) úpravu práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) úpravu majetkových pomerov spoločenstva,
- f) spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

15. Podľa § 7b ods. 1 ZVB: Spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len „úhrady za plnenia“), a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou. Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok. Spoločenstvo môže v mene vlastníkov bytov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok.

16. Podľa § 7b ods. 5 ZVB: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia. Spoločenstvo zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva spoločenstvo v rámci zmluvy o spoločenstve, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv spoločenstvu.

17. Podľa § 7c ods. 1,2,3,9 ZVB: (1) Orgánmi spoločenstva sú

- a) predseda,
- b) rada,
- c) zhromaždenie,
- d) iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve.

(2) Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie

- a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
- b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,
- c) výšku mesačných úhrad za plnenia,
- d) výšku mesačných platieb za správu,
- e) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,

h) podanie návrhu na exekučné konanie,12ab)

i) vykonanie dobrovoľnej dražby12ac) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15.

(3) Predsedu odvoláva zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Funkčné obdobie predsedu sa skončí dňom, keď zanikne vlastnícke právo predsedu k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome. Ak je predseda odvolaný alebo sa skončilo funkčné obdobie predsedu z dôvodu zániku jeho vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie alebo ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov najmenej po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou.

18. Podľa § 10 ods. 1 ZVB: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade10) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome.

19. Podľa § 11a ZVB: Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom sa doručuje aj správcovi alebo predsedovi, ak má schôdza vlastníkov alebo zhromaždenie rozhodovať o úlohách pre správcu alebo predsedu.

20. Podľa § 14 ods. 1,3,7 ZVB: (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. (3) Schôdza 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. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4. (7) Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu,

musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. (8) 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. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru 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. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, 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 vlastníckymi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

21. Podľa § 15 ods. 1 ZVB: 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 právo¹⁶⁾ 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.

22. Podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“): Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

23. Z obsahu spisu mal súd osvedčené, že navrhovateľ je vlastníkom bytu 4 na 1.poschodí vo vchode č. 12 v bytovom dome súp. č. XXXX stojaci na CKN p.č. XXXX podiel 1/1-ina a podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 5625/99563-in z celku, na LV č. XXXX je vložená poznámky - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby č. VDS: 119-2/2016 zo dňa 19.05.2016 (LV č. XXXX na č.l. 10 súdneho spisu). Z Oznámenia odporcu 2.) zo dňa 19.05.2016, adresovaného navrhovateľovi je súdu zrejmé, 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, predmetom výkonu záložného práva je nehnuteľnosť z LV č. XXXX, t.j. byt č. X. na X. poschodí bytového domu K.. T., súp. č.: XXXX, vchod XX, nachádzajúci sa na parcele č. XXXX (č.l. 12 súdneho spisu). Z výzvy odporcu 2/ zo dňa 15.10.2017 je súdu zrejmé, že spoločnosť vyzvala navrhovateľa na to, aby umožnil ohliadku predmetu dražby a zároveň umožnil vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom O.. C. C., odbor: stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti, v termíne 08.11.2017 o 10:00 hodine, na adrese T. XXXX/XX, XXX XX M., byt č. X, súp. č. XXXX, vchod 12 (č.l. 13 súdneho spisu). Z Podnetu ku kontrole zo dňa 24.02.2017 zo strany navrhovateľa, U. R. a I. P.F. mal súd osvedčené, že títo odosielatelia adresovali Inšpektorátu SOI pre Banskobystrický kraj podnet ku kontrole Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Daxnerova - Bottova - Biskupická, z dôvodu, že správca odosielateľom nezaslal vyúčtovania za rok 2012, 2013, 2014, 2015 a na ich výzvy podané ich zástupkyňou vôbec nereagoval a rovnako poukázal aj na tú skutočnosť, že sa začalo s výkonom záložného práva žalovaným 2/, čím došlo k porušeniu Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (č.l. 30 súdneho spisu). Z predložených písomných dôkazov mal súd osvedčené,

že podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Košice I oddiel SR vložka č. 21836/V je odporca 2/ obchodná spoločnosť, ktorá v predmete konania vykonávať organizovanie dobrovoľných dražieb

24. Z dokumentu zvolania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov mal súd osvedčené, že podpísaní vlastníci bytov, medzi nimi aj navrhovateľ a zvyšní 8 vlastníci bytov žiadali o zvolanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 21.05.2016 na T. Č.. XX-XX v spoločných priestoroch domu vo vchode č. XX s programom: informácie o stave správy domu, možnosti ukončenia členstva v SVB a n.p. Daxnerova-Bottova-Biskupická, hlasovanie o odčlenení sa od SVB a n.p. Daxnerova-Bottova-Biskupická. Z prípisu (pozn. súdu) bez uvedenia dňa (na č.l. 71) súd zistil, že odporca 1/ uvádza, že dňa 15.04.2016 sa konala schôdza kde sa dohodlo, že byty, v ktorých záväzok voči SVB a n.p. Daxnerova-Bottova-Biskupická prevýšili hodnotu 2 000 Eur môže SVB vymáhať na základe dražby bez ďalších hlasovaní. V zápisnici je taktiež uvedené, že p. D. D. môže konať a zastupovať v mene SVB a n.p. Daxnerova-Bottova-Biskupická. Krajský úrad Banská Bystrica akceptoval dodatok k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 17.10.2010. Odporca 1/ oznamuje, že poslať zápisnicu, prezenčnú listinu a dodatky k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 17.10.2009. K 31.08.2017 sa k daným bytom navýšili pohľadávky zo strany SVB a n.p. Daxnerova-Bottova-Biskupická, čiže tie sumy, ktoré sú tam uvedené, už nie sú reálne. Odporca 1/ uvádza, že potrebuje vymáhať nedoplatky za rok 2017 a poslať aktuálne do konca augusta 2017.

25. Zo zápisnice zo dňa 15.04.2016 (na č.l. 72) vyplýva, že dňa 15.04.2016 o 15. 00 h sa konala schôdza SVB n.p. Daxnerova-Bottova-Biskupická, z ktorého textu vyplýva, že schôdzu o 15.00 h otvoril a viedol D. D., väčšinový vlastník bytov. Po sčítaní prítomných vlastníkov bytov sa zistilo, že je prítomných 95 vlastníkov zo 161 vlastníkov, čiže schôdza nie je uznášania schopná, nakoľko nebola prítomná 2/3 väčšina všetkých vlastníkov SVB a n.p. Prítomným sa oznámilo, že sa čaká hodinu a o 16.00 h sa pokračovala schôdza keď sa už môže rozhodnúť nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov. V prejednaní sa pristúpilo k hlasovaniu o voľbe predsedu SVB a n.p., kde bola navrhnutá I. H., jednohlasne zvolená za predsedu SVB a n.p. Pristúpilo k odsúhlaseniu dodatku š. 2 so zmenou č.l. XII a č.l. XIII. Čl. XII sa týka splnomocnenia predsedu SVB a n.p. na vymoženie pohľadávok z titulu neplatenia za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a čl. XIII o oprávnení spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov SVB a n.p. pri zverejnení výšky nedoplatkov. Zároveň schôdza vlastníkov bytov splnomocnila Ing. L. R. na podpis dodatku. Uznesenie o zvolení I. H. bolo z a 95 vlastníkov rovnako ako aj za schválenie dodatku č. 2 a splnomocnenie O.. L. R..

26. Z čl. XII s názvom Splnomocnenie Dodatku č. 2 k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 17.10.2009 (na č. l. 74 a nasl.) súd mal osvedčené, že vlastníci bytov na schôdzi dňa 15.04.2016 schválili nasledovný text Zmluvy: „Vlastníci bytov splnomocňujú a poverujú predsedu spoločenstva v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov na vymáhanie škôd, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome, na vymáhanie vzniknutých nedoplatkov súdnou cestou a v exekučnom konaní a na podávanie a uzatváranie zmlúv na vykonávanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome u vlastníkov bytov a nebytového priestoru, ktorých výška nedoplatku na istine neprevyšuje 2 000 Eur a zároveň vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú predsedu spoločenstva na vymáhanie nedoplatkov na sumu 500 Eur súdnou cestou (viď č.l. 95). Z prezenčnej listiny vyplýva, že vo vchode č. 73 bolo prítomných 18 bytov všetkých zastúpených D. D. vo vchode č. XX o 22 zastúpených bytov, z toho 19 zastúpených D. D.Á. vo vchode č. 77 17 bytov, z toho 14 zastúpených D. D., t.j. dokopy 57 bytov.

27. Návrhom na zápis zmeny zapisovaných skutočností do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 15.04.2016 podpísaná O.. L. R., súd mal osvedčené, že táto navrhla zmenu zapisovaných skutočností Okresnému úradu Banská Bystrica, odboru všeobecnej vnútornej správy v súlade s § 7 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kde sa jedná o zmenu zapisovaných skutočností štatutára SVB a n.p. a dodatku č. 2 so zmenou čl. XII a č.l. XIII. V priloženom dodatku č. 2 so zmenou č.l. XII a č.l. XIII (na č.l. 108), tento zodpovedá textu z predloženej zmenenej zmluvy čl. XII uvedenú na č.l. 95.

28. Z pokladničných potvrdení (na č.l. 132-133) súd mal osvedčené, že navrhovateľ uhradil sumu vo výške 40 Eur v januári, februári, marci, apríli 2018 na č.ú. XXXXXXXX/XXXX vedený v OTP Banke Slovensko, a.s. pobočka Filakovo.

29. Zo žiadosti o zvolanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov radou spoločenstva mal súd osvedčené, že podpísaní vlastníci bytového domu na T. Č.. XX-XX I. T., E. B., I. P., S. T., D. T., W. S., U. R., E. R.Á., navrhovateľ W. B., I. T. I. D. T. žiadali odvolanie schôdze a vyhotovenie oznámenia o konaní schôdze v písomnej forme a doručení každému vlastníkovi bytu v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze.

30. Súd osvedčené skutočnosti posudzoval aj s prihliadnutím na názor krajského súdu. V danom prípade bolo zrejmé z lustrácie súdu, že navrhovateľ nepodal žalobu podľa § 14 ods. 8 ZVB proti žalovanému 1/. Súd však okrem uvedenej požiadavky krajského súdu musel prihliadať ex offo aj na dôvod neplatnosti podľa § 39 OZ. Tento záver zodpovedá aj názoru uvedenému v odbornej literatúre - viď Valachovič, M., Grausová, K., Cirák, J. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 916, podľa ktorého právny teória v rámci klasifikácie rozlišuje aj ničotné uznesenia prijímané vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, t. j. ako rozhodnutia, pri ktorých došlo k porušeniu zákona, ktorý formálne zakladá dôvod na vyslovenie neplatnosti uznesení (pozn. sudcu - komentár bol ešte vydaný za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku). Na tieto ničotné uznesenia musí súd prihliadnuť ex offo. V danom prípade v zmysle § 1 ods. 1 ZVB upravuje ZVB práva a povinnosti vlastníkov bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ich vzájomné vzťahy. Ako vyplynulo z osvedčených skutočností správu bytového domu, kde patrí aj predmetný byt navrhovateľa vykonáva Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (uvádzané v texte aj ako „SVB a n. p.) v súlade s § 7 ods. 1 ZVB. Podľa § 7b ods. 1 ZVB spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Súd uvádza, že je samozrejme povinnosťou navrhovateľa uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ako vyplýva z § 7b ods. 5 ZVB. Podľa § 15 ods. ZVB má spoločenstvo zákonné záložné právo na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu. Ako vyplýva z § 7c ods. 1 ZVB sú orgánmi spoločenstva jej predseda, rada a zhromaždenie, prípadne iný orgán ustanovený zmluvou o spoločenstve. Ako uvádza odborná literatúra - Valachovič, M., Grausová, K., Cirák, J. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 389 k § 7c ZVB zákonodarca obligatórne a kogentne ustanovil orgány spoločenstva, ktoré musia bezpodmienečne existovať a vymedzil ich pôsobnosť a zmluva o spoločenstve nemôže ich existenciu a zákonnú pôsobnosť obmedziť. Zákon takto uvádza v § 7c ods. 2 ZVB výpočet návrhov, ktoré predseda spoločenstva v rámci svojich kompetencií predkladá na schválenie zhromaždeniu vlastníkov za podmienky, že tieto záležitosti boli vopred prerokované. Ustanovenie § 7c ods. 2 písm. i) ZVB výslovne upravuje, že predseda spoločenstva ako štatutárny orgán, konajúci v mene spoločenstva navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 ZVB. Z daného ustanovenia tak vyplýva povinnosť predsedu návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby najprv prerokovať v rade spoločenstva. Z predložených písomných dôkazných prostriedkov, súd nemal preukázané, že predseda spoločenstva tak urobil v prípade podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby voči navrhovateľovi. Navyše zákon sa stanovuje, že predseda spoločenstva po prerokovaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby v rade, predloží zhromaždeniu vlastníkov návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Súd je toho názoru v zmysle vyššie uvedeného, že sa jedná o kogentné ustanovenie, ktoré nemôže byť upravené iným spôsobom v zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov. Žalovaný 1/ však schválil v Dodatku č. 2 k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 17.10.2009 v článku XII. úpravu podľa ktorej vlastníci bytov splnomocnili generálne predsedu spoločenstva na podávanie a uzatváranie zmlúv na vykonávanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, ktorých výška nedoplatku na istine prevyšuje 2000 Eur. Z odvolania žalovaného 1/ a 2/ sa síce uvádza, že došlo k riadnemu schváleniu výkonu záložného práva zo strany potrebného kvóra spoločenstva voči dlžníkovi na základe uznesenia a pripojil zápisnicu z hlasovania a prezenčnú listinu. Súd z tejto zápisnice má však osvedčené len to (pokiaľ sa týka právne významných skutočností pre toto konania), že došlo uznesením k zmene článku XII. spôsobom, ktorý odporuje kogentnému ustanoveniu § 7c ods. 2 písm. i) ZVB. Pokiaľ na základe tohto článku XII. má byť predseda žalovaného 1/ generálne splnomocnený vopred na podávanie návrhov na dobrovoľnú dražbu bytu resp. nebytového priestoru, ktorých výška nedoplatku na istine prevyšuje 2000,- Eur, bez jeho prerokovania radou a následne schválenia zhromaždením vlastníkov bytu, ide o právny úkon v rozpore so zákonom. Takýto úkon t. j. uznesenie, ktorým bolo schválený dodatok č. 2 so zmenou čl. XII je úkonom v rozpore so zákonom a teda sa jedná o neplatný úkon podľa § 39 OZ, na ktorý je súd povinný ex offo prihliadať. Z uvedeného teda vyplýva, že ak žalovaný 1/ na základe tohto neplatného (ničotného) úkonu podal žalovanému 2/ návrh na výkon dobrovoľnej dražby, má súd osvedčené, že takáto dobrovoľná dražba na základe uvedeného postupu je nezákonná a súd uložil žalovanému 1/ v

súlade 324, 325 ods. 1, 2 písm. d) CSP neodkladným opatrením zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby voči navrhovateľovi, ktoré bolo iniciované žalovaným 1/ na základe uznesenia žalovaného 1/ zo dňa 15.04.2016 o schválení dodatku č. 2 so zmenou čl. XII a čl. XIII a na základe čl. XII Dodatku č. 2 k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 17.10.2016. Výkon záložného práva je tak možný len za splnenia podmienky § 7c ods. 2 písm. i) ZVB.

31. Žalovaný 1/ a 2/ zároveň namietali uloženie povinnosti žalovanému 2/ nakoľko tento nie je stranou sporu, nemá pasívnu legitimáciu poukazujúc na ustanovenie § 324 - 342 CSP v súvislosti s § 335 CSP aj na názor vyslovený v inej veci v rozsudku Krajského súdu Košice sp. zn. 5Co/495/2016-124. Podľa žalovaných je takýto zákaz vlastne zákazom činnosti, na ktorý má žalovaný 2/ zmocnenie zo zákona. Súd sa s takýmto názorom nestotožňuje. Odborná literatúra vo výklade § 325 (viď Števček, M., Ficová, S, Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 1095) výslovne uvádza, že ak súd nariadi neodkladné opatrenie, ktoré ukladá povinnosť alebo obmedzenie tretej osobe, je túto osobu nevyhnutné považovať za stranu konania o návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Súd v nadväznosti na to poukazuje na skutočnosť, že v danom prípade ide vykonanie dobrovoľnej dražby žalovaným 2/ voči navrhovateľovi iniciovaným na základe neplatného úkonu zo strany žalovaného 1/. V danom prípade logicky pokiaľ súd uložil len žalovanému 1/ zdržať sa výkonu dobrovoľnej dražby na základe neplatného právneho úkonu (ako súd ustálil vyššie), žalovaný 2/ by mohol ďalej pokračovať vo vykonávaní dražby voči navrhovateľovi na základe úkonu definovaného vo výroku uznesenia. V danom prípade, je logickým záverom, že súd musí uložiť túto povinnosť aj žalovanému 2/, ináč by došlo k nezákonnému zásahu do práv navrhovateľa a žalovaný 2/ tak je logicky stranou tohto konania a je teda pasívne legitimovaný. Neobstojí pri tomto rozhodnutí súdu ani námietka žalovaných 1/ a 2/, že v danom prípade sa jedná o zákaz činnosti na ktoré má žalovaný 2/ oprávnenie, pretože súd žalovanému 2/ nezakazuje vykonávať svoj predmet činnosti - výkon dobrovoľnej dražby v prípade, že žalovaný 1/ splní pri podaní návrhu na výkon dobrovoľnej dražby voči navrhovateľovi kogentne ustanovené povinnosti podľa § 7c ods. 2 písm. i) ZVB, tento výkon nebude týmto uznesením obmedzený. Zároveň súd dodáva, že neobmedzuje žalovaného 2/ vykonávať predmet svojej činnosti v iných prípadoch a teda nejde o všeobecné obmedzenie žalovaného 2/ v jeho podnikateľskej činnosti, na ktorý je oprávnený.

32. Na základe vyššie uvedeného teda súd vyhovel návrhu navrhovateľa len čiastočne, t. j. v časti uloženia povinnosti tak ako je uvedená vo výroku. Vo zvyšnej časti návrh zamietol (t. j. v časti úplnej povinnosti žalovaných 1/ a 2/ zdržať sa výkonu záložného práva) ako aj v časti časového obmedzenia neodkladného opatrenia do rozhodnutia vo veci samej. Osvedčenými skutočnosťami o absolútnej neplatnosti iniciovania dobrovoľnej dražby tak pre súd sú irelevantné ďalšie dôvody tvrdené navrhovateľom, ktoré sú uvedené v rozhodnutí Krajského súdu v Banskej Bystrici a s ktorým sa prvostupňový súd stotožňuje. Jedná sa o argumenty navrhovateľa týkajúce sa povinností správcu, keďže v danom prípade nevykonáva správca správu bytového domu, ale spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako samostatná právnická osoba v zmysle § 7 ods. 1 ZVB a teda súd sa nestotožňuje s argumentáciou navrhovateľa o nedodržaní zákonných pravidiel na výkon záložného práva podľa § 8b ods. 2 písm. i) ZVB, keďže v danom prípade aplikoval súd § 7c ods. 2 písm. i) ZVB. Súd v zmysle záverov druhostupňového súdu preto aplikujúc § 39 OZ určil postup žalovaného 1/ ako neplatný s prislúchajúcimi dôsledkami, keďže navrhovateľ nezvolil postup podľa § 14 ods. 8 ZVB a nepodal žalobu ako prehlasovaný vlastník bytu. Rovnako sa súd nestotožnil s tvrdeniami navrhovateľa o výške dlhu, ktoré navrhovateľ neosvedčil a neuviedol aká je skutočná výška dlhu v rámci svojej povinnosti osvedčiť tvrdené skutočnosti (v rámci princípu opodstatnenosti viď Števček, M., Ficová, S, Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 1092). Pokiaľ by boli pravdivé skutočnosti tvrdené navrhovateľom, že nemá vyúčtovania od roku 2012 potom obýva byt bez riadnych úhrad na úkor ostatných vlastníkov bytov. Pokiaľ aj navrhovateľ namietá, že výška pohľadávky voči nemu je sporná v súlade so závermi druhostupňového súdu (s ktorými sa stotožňuje prvostupňový súd), by sa neodkladným opatrením neodstránila spornosť pohľadávky a bolo zároveň povinnosťou navrhovateľa aktívne sa domáhať v zmysle ZVB súdnej kontroly. Rovnako argument premlčanej pohľadávky nie je dôvodný, keďže podľa § 151j ods. 2 OZ môže sa domáhať záložný veriteľ uspokojenia zo zálohu ak je pohľadávka premlčaná. Súd sa zároveň vyššie vysporiadal s relevantnými námietkami žalovaných 1/ a 2/, nakoľko vzhľadom na zmenu rozhodnutia výroku o neodkladnom opatrení prvostupňového súdu na iné právne posúdenie osvedčených skutočností (aplikácia § 39 OZ a § 7c ods. 2 písm. i) ZVB) neboli ostatné argumenty žalovaných 1/ a 2/ uvedené v odvolaní aktuálne pre rozhodnutie a právne posúdenie súdu, a teda ani

relevantné, keďže súd v súlade s rozhodnutím Ústavného súdu SR IV. ÚS 115/03 má dávať odpovede len na právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom poskytovanej ochrany.

33. Súd zároveň podľa § 330 ods. 1 CSP a contrario nariadil neodkladné opatrenie bez určenia času jeho platnosti, nakoľko súd má zato, že výrokom uznesenia je vyriešený predmet konania, keďže súd obmedzil žalovaného 1/ a 2/ vo veci výkonu záložného práva ad hoc (t. j. výkon dobrovoľnej dražby iniciovaného žalovaným 1/ na základe uznesenia žalovaného 1/ zo dňa 15.04.2016 o schválení dodatku č. 2 so zmenou čl. XII a čl. XIII a na základe čl. XII Dodatku č. 2 k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 17.10.2016) pre dôvod absolútnej neplatnosti takéhoto právneho úkonu a vo zvyšku návrh zamietol, keďže mal zato, že samotné neodkladné opatrenie bude postačovať na poskytnutie plnohodnotnej súdnej ochrany a neodkladným opatrením možno v danom prípade dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami sporu a teda vo veci nie je potrebné zo strany navrhovateľa pokračovať vo veci samej. Preto súd zamietol návrh aj v tejto časti - t. j. návrhu na časové obmedzenie neodkladného opatrenia do rozhodnutia vo veci samej. Súd zároveň v súlade s § 337 ods. 1 CSP poučil žalovaným 1/ a 2/ o možnosti podať žalobu vo veci samej a o následkoch s tým spojených. Podľa súdu, aby bola daná možnosť rovnosti strán a splnená povinnosť podľa § 337 ods. 1 CSP, prichádza do úvahy len určovacia žaloba podľa § 137 písm. c) CSP, o určení, že je dané právo žalovaného 1/ na výkon záložného práva voči navrhovateľovi na základe uznesenia žalovaného 1/ zo dňa 15.04.2016 o schválení dodatku č. 2 so zmenou čl. XII a čl. XIII a na základe čl. XII Dodatku č. 2 k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 17.10.2016 (keďže súd toto nemal za osvedčené z predložených písomných dôkazných prostriedkov), ktorej následkom v prípade úspechu bude zrušenie neodkladného opatrenia podľa § 336 ods. 4 CSP v nadväznosti na primerané použitie § 335 CSP.

34. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

35. Súd o trovách rozhodol v súlade s § 255 ods. 2 CSP a žiadnej zo strán nepriznal náhradu trov konania, pretože aj navrhovateľ a žalovaný 1/ a 2/ mali úspech vo veci len čiastočný, ktorý nebolo možné spravodlivo určiť.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd v Lučenci, Dr. Herza č. 14, písomne, v troch vyhotoveniach.

Podľa § 363 C.s.p. v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každá strana v spore dostala jeden rovnopis. Ak strana nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie ja jej trov.

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. 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 C.s.p. 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 § 365 ods. 3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 389 ods. 1 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak:

- 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, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom,
- c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom, alebo
- d) nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.