

Súd: Okresný súd Nové Mesto nad Váhom
Spisová značka: 4C/6/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3519200370
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 03. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Alena Búliková
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2019:3519200370.1

Uznesenie

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom v právnej veci žalobcu: U. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. O. D. S., H. XXXX/XX, t.č. Č. XXX, štátny občan SR, zastúpený JUDr. Zuzanou Ondrejovičovou, advokátkou, so sídlom Nové Mesto nad Váhom, Komenského 7, IČO: 42 273 854, proti žalovaným: 1/ O. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: Z. D. S., Š. XXX/XX, štátny občan SR; 2/ G. A., rod. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 3/ S. G., F. Š., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., R. XXXX/XX, štátny občan SR; 4/ L. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: Z. H., B.. O.. F.. Š. XXX/XX, štátny občan SR; 5/ A. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 6/ F. G., rod. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., A. XXXX/X, štátny občan SR; 7/ M. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 8/ O. M., F. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 9/ W. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 10/ S. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 11/ L. M. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: Z. H., H. XXXX, štátny občan SR; 12/ M. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 13/ N. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: C., Ž. XXX/X, štátny občan SR; 14/ A. C., F. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 15/ O. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., štátny občan SR; 16/ L. O. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 17/ O. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 18/ O. Š., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., R. XXXX/X, štátny občan SR; 19/ O. W., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 20/ M. U., F. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: G. XXX, štátny občan SR; 21/ O. Š., F. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 22/ L. D., F. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., G..X. XXXX/X, štátny občan SR; 23/ V. C., F. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 24/ W. M., F. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 25/ L. H., F. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 26/ A. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., A. XXXX/X, štátny občan SR; 27/ Ž. C., F. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 28/ V. Š., F. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 29/ U. O., F. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 30/ R. N., F. N.D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 31/ O. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: G., F. XXX, štátny občan SR; 32/ A. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., W. XXXX/XX, štátny občan SR; 33/ L. O. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: O. U., Š. XXX, štátny občan SR; 34/ R. R., F. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: O. U., Š. XXX, štátny občan SR; 35/ O. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., R. XXX/X, štátny občan SR; 36/ K. S., F. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., R. XXX/X, štátny občan SR; 37/ O. I. O., F. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 38/ O. U., F. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 39/ M. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: U. XXX, štátny občan SR; 40/ O. L., F. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: U. XXX, štátny občan SR; 41/ A. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: H., Ž. XXX, štátny občan SR; 42/ A. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 43/ O. G., F. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: A. N., F. XXXX/XX, štátny občan SR; 44/ O. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: G., F. XXX, štátny občan SR; 45/ N. U., F. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., Š. XXXX/XX, štátny občan SR; 46/ O. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., Z. XXX/X, štátny občan SR; 47/ I. A., F. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: G. XXX, štátny občan SR; 48/ S. Á., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: Č., P. XXX/XX, štátny občan SR; 49/ L. G., F. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 50/ O. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., O. XXXX/X, štátny občan SR; 51/ D. V. X., D..

XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 52/ L. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 53/ T. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., H. XXXX/XX, štátny občan SR; 54/ Z. Z., F. B., nar. XXX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., Z. XXXX/X, štátny občan SR; 55/ W. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., Z. XXXX/X, štátny občan SR; 56/ W. P., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. O. D. S., O.. F.. Š. XXX/XX, štátny občan SR, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a .**

II. Žalovaným 1/ - 56/ náhradu trov konania **n e p r i z n á v a .**

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa návrhom zo dňa 08.02.2019 domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým súd všetkým žalovaným uloží zákaz výkonu záložného práva k bytu č. XX, v bytovom dome súp. č. XXXX ležiacom na pozemku s parc. č. XXXX/X zapísaného na LV č. XXXX Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom - katastrálny odbor, pre k.ú. D. O. D. S., zriadeného v prospech vlastníkov bytov za účelom uspokojenia pohľadávok podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. formou vykonania dobrovoľnej dražby alebo akoukoľvek inou formou a na akékoľvek právne úkony súvisiace s realizáciou dobrovoľnej dražby, a to až do právoplatnosti rozhodnutia vydaného vo veci samej.

2. Návrh odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom bytu č. XX, v bytovom dome súp. č. XXXX postavenom na parc. č. XXXX/X zapísanom na LV č. XXXX pre k.ú. D. O. D. S.. Žalovaní 1/-56/ sú vlastníkami, resp. spoluvlastníkmi ostatných bytov v uvedenom bytovom dome. Správu tohto bytového domu vykonáva O. N. A. D. O. D. S., Z.F.P.. V dňoch 19.10. a 20.10.2018 sa uskutočnilo v tomto bytovom dome písomné hlasovanie vlastníkov bytov, ktorým bolo rozhodnuté o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby žalobcovho bytu č. XX na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a o udelení plnomocenstva správcovi domu - spoločnosti O. N. A. D. O. D. S., Z.F.P., na všetky právne úkony súvisiace s realizáciou dobrovoľnej dražby. Žalobca tvrdí, že sa o konaní tohto písomného hlasovania vlastníkov bytov dozvedel len náhodou a nebol o ňom správcom, resp. ostatnými vlastníkmi riadne a včas informovaný (okrem iného aj preto, že mu Z. A. nedoručuje zásielky v súlade s dohodou, ktorú má s ňou uzatvorenú), pričom namietal nesúlady písomného hlasovania vlastníkov bytov s ustanoveniami § 14 ods. 3 a 7 zák. č. 182/1993 Z.z.. Z uvedeného dôvodu sa v konaní vo veci samej, vedenom tunajším súdom pod sp. zn. 10C/3/2019, postupom podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z., domáha zrušenia uvedeného rozhodnutia vlastníkov bytov, prijatého formou písomného hlasovania. Ďalej žalobca tvrdí, že predmetný byt č. XX nie je spôsobilým predmetom dražby, keďže v jeho prípade dlh na plneniach spojených s užívaním bytu č. XX nikdy nepresiahol sumu 2.000,- Eur, čiže nie je splnená ani zákonná podmienka vyplývajúca z § 3 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, pre vykonanie dražby nehnuteľnej veci. O týchto skutočnostiach žalobca písomne vyrozumel aj správcu bytového domu, ten však doposiaľ neupustil od výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby a dražobná spoločnosť B., V..Z.. pokračuje v úkonoch smerujúcich k realizácii dražby predmetného bytu. Žalobca dňa 17.12.2018 zaslal aj dražobnej spoločnosti stanovisko, že považuje písomné hlasovanie o návrhu na vykonanie dražby za neplatné a zároveň je toho názoru, že nie sú splnené podmienky na vykonanie dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách. Z uvedených dôvodov sa žalobca domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, nakoľko mal za to, že má preukázateľne odôvodnený nárok na zrušenie uznesenia prijatého formou písomného hlasovania vlastníkov bytov, na ktorom odsúhlasili podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. XX, pričom výkon súdneho rozhodnutia potvrdzujúceho tento vyššie uvedený právny nárok by bol v prípade vykonania dobrovoľnej dražby absolútne zmarený. Vydanie neodkladného opatrenia nebude neprimeraným zásahom do práv žalovaných, keďže by išlo iba o dočasné obmedzenie spočívajúce v zákaze výkonu záložného práva zriadeného v prospech vlastníkov bytov na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993

Z.z. a nešlo by o zásah nad nevyhnutnú mieru, keďže záložné právo žalovaným nezanikne, nakoľko vzniká zo zákona.

3. Na osvedčenie svojich tvrdení, žalobca súdu predložil okrem iného aj výpis z LV č. XXXX pre k.ú. D. O. D. S., výzvu správcovi k upusteniu od výkonu záložného práva zo dňa 20.11.2018 s podacím hárkom, platobné doklady SIPO za obdobie 01/18, 02/18, 03/18, 04/18, 05/18, 07/18, 08/18, 09/18, 10/18, 11/18, 12/18; potvrdenie obce Č., list O. N. A. D. O. D. S., Z..F..P.. zo dňa 08.10.2018, oznámenie o písomnom hlasovaní v bytovom dome súp. č. XXXX v D. O. D. S. zo dňa 08.10.2018, hlasovaciu listinu, vyhlásenia navrhovateľa dražby zo dňa 05.11.2018, sumárne analýzy platieb za obdobie od 01.07.2018 do 06.09.2018, od 01.10.2018 do 23.11.2018 a 01.10.2018 do 30.11.2018, oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 06.09.2018, výzvu na zaplatenie pohľadávky zo dňa 06.09.2018 s kópiou v nedoručenej obálke, výzvu dražobnej spoločnosti na sprístupnenie nehnuteľnosti, stanovisko žalobcu k výzve na sprístupnenie nehnuteľnosti zo dňa 17.12.2018, individuálny účet za vykurovanie bytu, oznámenie o dobrovoľnej dražbe zo dňa 28.01.2019, oznámenie o dobrovoľnej dražbe uverejnené v Obchodnom vestníku XX/XXXX.

4. Podľa § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom do 31.10.2018), správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

5. Podľa § 8b ods. 2 písm. i/ zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom do 31.10.2018), pri správe domu je správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

6. Podľa § 14 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom do 31.10.2018), 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.

7. Podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom do 31.10.2018), 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 uznášianschopná 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 vlastníkami 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.

8. Podľa § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom do 31.03.2019), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

9. Podľa § 324 ods. 1 a 3 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

11. Podľa § 325 ods. 2 písm. c/, d/ CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

12. Podľa § 326 ods. 1, 2 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP 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 zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

13. Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

14. Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

15. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie iba vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán, resp. existuje obava, že exekúcia rozhodnutia bude ohrozená a zároveň je hodnoverne osvedčené že ten, kto podáva takýto návrh preukáže dôvodnosť i trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana neodkladným opatrením. Neodkladným opatrením by nemalo dochádzať k zásahu do práv iných osôb nad nevyhnutnú mieru.

16. Pokiaľ ide o osvedčenie dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, navrhovateľ neodkladného opatrenia je povinný uviesť rozhodujúce skutočnosti a pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva, a tým preukázať existenciu právneho a faktického vzťahu medzi stranami sporu. Súd pri posudzovaní osvedčenia dôvodnosti nároku nevykonáva proces dokazovania ako v prípade rozhodovania vo veci samej, ale pre účely rozhodnutia o nariadení neodkladného opatrenia postačuje rozhodovanie súdu len na základe listín predložených navrhovateľom.

17. Na základe predložených listín, považoval súd za osvedčený (nie preukázaný) nasledovný stav veci:

18. Podľa listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. D. O. D. S., obec D. O. D. S., okres D. O. D. S., je žalobca výlučným vlastníkom bytu č. XX, nachádzajúcim sa na X. posch., vo vchode č. XX, bytového domu súp. č. XXXX stojacom na pozemku parc. č. XXXX/X o výmere XXX m². Podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva je k predmetnému bytu evidovaná pod A.-XXX/XXXX poznámka - začatie výkonu záložného práva dražbou záložným veriteľom O. N. A. L. D. O. D. S., Z..F..P..

19. Zo sumárnej analýzy platieb žalobcu za služby spojené s užívaním bytu č. XX (vr. príspevku do fondu opráv) vyplýva, že k 06.09.2018 evidoval správca bytového domu O. N. A. D. O. D. S. C., Z..F..P. voči žalobcovi dlh vo výške 2.034,91 Eur (k 30.11.2018 dlh vo výške 1.887,18 Eur).

20. Dňa 06.09.2018 vyzval správca bytového domu žalobcu na zaplatenie pohľadávky vo výške 2.034,91 Eur v lehote do 28.09.2018, pričom mu zároveň oznámil začatie výkonu záložného práva (§ 151 I ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník), a to formou dobrovoľnej dražby. Poštová zásielka sa správcovi vrátila z adresy trvalého bydliska žalobcu dňa 02.10.2018 ako neprevzatá v odbernej lehote.

21. Správca bytového domu listom zo dňa 08.10.2018 oznámil vlastníkom bytového domu súp. č. XXXX návrh na vykonanie písomného hlasovania, predmetom ktorého malo byť odsúhlasenie podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. XX vo vchode č. XX, bytového domu súp. č. XXXX vo vlastníctve žalobcu a udelenie plnomocenstva správcovi na všetky úkony spojené s realizáciou dobrovoľnej dražby. Dôvodom bolo opakované neplnenie úhradových povinností žalobcu voči účtu fondu prevádzky, údržby a opráv a účtu služieb bytového domu.

22. Z predložených hlasovacích hárkov je zrejmé, že zo 49 bytov, nachádzajúcich sa v danom bytovom dome, udelili podpis do kolónky „Áno, súhlasím“, majitelia 27 bytov. Skúmanie platnosti prejavu vôle týchto majiteľov i splnenia zákonných predpokladov písomného hlasovania, však presahuje rámec tohto konania a bude musieť byť predmetom dokazovania v konaní vo veci samej. Z obsahu listiny však vyplýva, že osoby zodpovedné za sčítanie hlasov vyhodnotili písomné hlasovanie ako právoplatné. Čo sa týka formálnej stránky hlasovacích listín, súd vychádzal z ust. § 14 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.10.2018, pričom nezistil také formálne nedostatky, na základe ktorých by bolo možné hlasovacie listiny bez ďalšieho vyhodnotiť ako neplatné.

23. Správca bytového domu dňa 05.11.2018 navrhol vykonanie dražby žalobcovho bytu č. XX, pričom urobil zákonom predpísané vyhlásenia navrhovateľa dražby (najmä § 7 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách). V súčasnej dobe bolo dražobníkom B., V..Z., Z. Z.W. H., N. XXX/X, L.: XX XXX XXX, publikované oznámenie o dobrovoľnej dražbe predmetného bytu s určením miesta, dátumu a času konania dražby.

24. Súd z úradnej činnosti zistil, že na tunajšom súde je pod sp. zn. 10C/3/2019 vedené konanie vo veci samej, v ktorom sa žalobca voči rovnakým žalovaným domáha zrušenia uznesenia vlastníkov bytov prijatého formou písomného hlasovania v dňoch 19.10.2018 a 20.10.2018 o odsúhlasení podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. XX, vo vchode č. XX, bytového domu s.č. XXXX v D. O. D. S. vo vlastníctve U. M., na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a udelenie plnomocenstva správcovi domu - spoločnosti O. N. A. D. O. D. S., Z..F..P., Z. Z. S. XXXX/XX, XXX XX D.É. O. D. S., na všetky právne úkony súvisiace s realizáciou dobrovoľnej dražby.

25. Vychádzajúc z uvedených zistení, súd dospel k záveru, že návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemožno vyhovieť a je potrebné ho zamietnuť.

26. V rade prvom, zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, upravuje v § 14 ods. 8 (v znení účinnom do 31.10.2019) a v § 14a ods. 8 (v znení účinnom do 31.03.2019) nielen právo prehlasovaného vlastníka bytu obrátiť sa na súd, ale zároveň mu umožňuje domáhať sa dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov formou neodkladného opatrenia. Dočasné pozastavenie účinnosti rozhodnutia vlastníkom predstavuje špeciálny právny inštitút daný zákonom, ktorý by v tomto konkrétnom prípade aj optimálnym spôsobom vyriešil vzniknutú situáciu žalobcu a ostatných vlastníkov bytov v danom bytovom dome. Zároveň by bola vec pred rozhodnutím o neodkladnom opatrení prejudiciálne posudzovaná v rámci jediného konania, čím je v podstatne vyššej miere garantovaná nielen predvídateľnosť budúceho súdneho rozhodnutia, ale aj elementárna právna

istota dotknutých účastníkov. Keďže žalobca tento špeciálny inštitút nevyužil, resp. ho opominul, má podstatným spôsobom sťažené naplnenie predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia iného druhu.

27. V rade druhom, v prejednávanej veci žalobca smeroval návrh na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúceho v zákaze výkonu záložného práva k bytu žalobcu, výhradne voči ostatným vlastníkom bytov v danom bytovom dome. Tí sú však viazaní prijatým rozhodnutím o udelení súhlasu s podaním návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu žalobcu a udelením plnomocenstva správcovi bytového domu na právne úkony súvisiace s realizáciou dobrovoľnej dražby, keďže nedošlo k pozastaveniu jeho účinnosti súdom a doposiaľ nebolo rozhodnuté o jeho prípadnej neplatnosti /viď § 14a zákona o vlastníctve bytov/. Bez súdneho rozhodnutia bude možné doceliť zmenu tohto rozhodnutia do 1 roka od jeho prijatia, len postupom podľa § 14b ods. 5 zákona 182/1993 Z.z. v znení do 31.03.2019, t.j. novým hlasovaním vlastníkov bytov so zvýšeným počtom hlasov potrebných na jeho prijatie (2/3-inovou väčšinou).

28. V prípade nariadenia neodkladného opatrenia spočívajúceho v zákaze výkonu záložného práva k bytu č. XX uloženého jednotlivým vlastníkom bytov v danom bytovom dome, by títo vlastníci ako jednotlivci aj tak nemali žiadnu legitímnu možnosť nariadenému neodkladnému opatreniu dostať a zabrániť správcovi v plnení si povinností vyplývajúcich mu z prijatého rozhodnutia vlastníkov bytov o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby na žalobcov byt č. XX. Z uvedeného dôvodu by takého neodkladného opatrenie samo o sebe bolo z právneho hľadiska obsolentné a prakticky nevykonateľné. Navrhovateľom dražby nie sú vlastníci jednotlivých bytov, ale správca bytového domu - O. N. A. D. O. D. S., Z.F.P., ktorý by vydaným neodkladným opatrením nebol žiadnym spôsobom viazaný, keďže nie je ani účastníkom tohto konania.

29. Z uvedených dôvodov súd dospel k záveru, že v tomto prípade neboli naplnené procesné ani hmotnoprávne predpoklady pre nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia, preto návrh v celom rozsahu v zmysle § 328 ods. 1 CSP, zamietol.

30. O trovách konania rozhodol súd podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že procesne plne úspešnej žalovaným, ktorá by inak mala na náhradu trov konania nárok, právo na náhradu trov konania nepriznal, keďže jej v konaní žiadne trovy nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tomto súde písomne v 59 vyhotoveniach. V odvolaní je potrebné popri všeobecných náležitostiach podania 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. O prípadnom odvolaní bude rozhodovať Krajský súd v Trenčíne.