

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 23Co/30/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2718201696
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 03. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daša Kontríková
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2019:2718201696.1

Uznesenie

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Daša Kontríková a sudkýň: JUDr. Iveta Jankovičová a JUDr. Ľubica Bundzelová, v spore žalobcu: Z. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom D., C. XX, proti žalovaným: 1) Z. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., S. E. XXXX/X, 2) M. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 3) C. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., F. XXXX/XX, 4) A. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C., B. XXXXX/X, 5) P. P., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E., C. XXX/XXX, 6) G. P., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E., C. XXX/XXX, 7) S. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K., U. L. XXXX/XXX, 8) Z. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 9) N. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., D. XXXX/X, 10) B. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XX, 11) JUDr. A. C., PhD., trvale bytom D., K. XXXX/XX, 12) E. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 13) X. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. Z. XXX, 14) Ing. P. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., K. XXXX/XX, 15) G. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., S. E. XXXX/XX, 16) C. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., D. XXX/XX, 17) O. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., D. XXX/XX, 18) A. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E., C. XX/XX, 19) B. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 20) B. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 21) B. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K., K. XXXX/XX, 22) Mgr. K. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K., K. XXXX/XX, 23) Mesto Holíč, IČO: 00 309 541, so sídlom Holíč, Bratislavská 5, 24) A. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. H. X., N. Q. XXX/XX, 25) Z. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 26) C. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 27) R. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 28) Q. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. F. XXX, 29) N. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 30) Z. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 31) B. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 32) G. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K., H. XXX/X, 33) Z. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 34) S. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K., S. D. XXXX/XX, 35) Z. Z., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 36) A. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 37) A. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 38) K. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 39) E. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. XX, 40) KOVOREAL - HOLÍČ, s.r.o., so sídlom Holíč, Lesná 11, IČO: 34 146 288, 41) P. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 42) Z. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., M. R. XXXX/XX, 43) B. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., M. R. XXXX/XX, 44) Z. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 45) K. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 46) G. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 47) Q. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 48) Z. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., M. H. XX, 49) K. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 50) P. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 51) U. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 52) B. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 53) B. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 54) P. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 55) Z. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 56) S. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 57) T. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 58) N. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 59) B. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 60) S. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 61) P. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 62) S. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 63) N. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 64) A. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 65) T. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. F. XXX, 66) E. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D., C. XXXX/XX, 67) A. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. Q., D. XX/XX a 68) Mgr. Z. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. F., E. XXX, zastúpení správcom: Prvá teplárenská, a.s., so sídlom Holíč, J. Čabelku 1469/1, IČO: 36 227 528 a dražobníkovi Dražobná spoločnosť, a.s., so sídlom Bratislava, Zelinárska 6, IČO: 35 849 703, o neplatnosť rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, o

nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaných 1) až 68) proti uzneseniu Okresného súdu Skalica č. k. 9C/23/2018-86 zo dňa 4. decembra 2018, takto

rozhodol:

Uznesenie súdu prvej inštancie sa ruší a vec sa mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým v prvom odseku výroku zástupcovi žalovaných 1) až 68), správcovi nehnuteľnosti Prvej teplárenskej, a.s., so sídlom Holíč, J. Čabelku 1469/1 uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnosti patriacej žalobcovi (k bytu č. XX, nachádzajúcim sa na C. XX v D., bližšie špecifikovanej v žalobe) a v druhom odseku výroku uložil dražobníkovi povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby k rovnakej nehnuteľnosti, do právoplatného skončenia konania vo veci samej o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým sa začal výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou.

2. Uznesenie súd prvej inštancie odôvodnil právne aplikáciou § 133 ods. 1 a 2, § 161 ods. 1 a 2, § 230, § 324 ods. 1 a 2, § 325 ods. 1 a 2 písm. c) a d), § 326 ods. 1 a 2, § 329 ods. 1, § 330 ods. 1, § 332 ods. 1, § 333, § 336 ods. 1 zákona č. 160/2015 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), § 151a, § 151b ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), § 6 ods. 1, § 7 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len ZoDD), § 8b ods. 1 písm. h), § 9 ods. 7 a 8, § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len ZoVB). Vecne argumentoval tým, že žalobca sa žalobou vo veci samej domáha určenia neplatnosti rozhodnutia vlastníkov, ktorým sa začal výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Zároveň podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáha, aby súd uložil správcovi nehnuteľnosti Prvej teplárenskej, a.s. (zástupcovi vlastníkov bytov) a dražobníkovi Dražobnej spoločnosti, a.s. (žalovanému 69) povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu, a to k bytu č. XX, X. poschodie, vchod XX, v bytovom dome č. XXXX, postavenom na pozemku parc. č. 1376, č. 1377, č. 1378 a č. 1379 zapísaným Okresným úradom Skalica, katastrálnym odborom na LV č. XXXX pre obec a katastrálne územie D. v podiele 1/1, ako aj k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu súpisné číslo XXXX a k spoluvlastníckemu podielu k pozemkom parc. č. 1376, č. 1377, č. 1378 a č. 1379 vo veľkosti 135/10000.

3. O nariadení neodkladného opatrenia súd spravidla rozhoduje bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Účelom neodkladného opatrenia je podľa zákona rýchla, i keď len dočasná úprava právnych a faktických pomerov účastníkov alebo zabezpečenie výkonu existujúceho, hoci prípadne ešte nevykonateľného alebo očakávaného rozhodnutia. Vydanie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva (nároku) a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy. Pred nariadením neodkladného opatrenia súd musí zvážiť rozsah navrhovaného obmedzenia, t.j. či uložením povinnosti žalovanému nedôjde k zásahu do jeho vlastníckych práv nad nevyhnutnú mieru, resp. k obmedzeniu alebo znemožneniu jeho podnikania a či uloženie tohto obmedzenia sleduje legitímny cieľ.

4. Súd preskúmal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia a jeho dôvody a dospel k záveru, že v danom konaní je splnený predpoklad umožňujúci nariadenie neodkladného opatrenia. Žalobca predloženými listinnými dôkazmi (oznámenie o dražbe, oznámenie o začatí výkonu zákonného záložného práva, výpis z listu vlastníctva č. XXXX, plnomocenstvo udelené Dražobnej spoločnosti, a.s.) preukázal, že správca Prvá teplárenská, a.s. (ďalej len správca bytového domu) zastupujúci vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXXX podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti, a to bytu vo výlučnom vlastníctve žalobcu, na základe ktorého návrhu Dražobná spoločnosť, a.s. začala výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Žalobca namieta platnosť rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na základe čoho podal spolu s návrhom na

nariadenie neodkladného opatrenia aj žalobu o určenie neplatnosti tohto rozhodnutia. Súd konštatuje, že žalobca hodnoverným spôsobom preukázal skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán sporu, nakoľko realizáciou dobrovoľnej dražby môže dôjsť k vzniku ujmy na právach žalobcu, a to konkrétne na jeho práve na súkromie a rodinný život, ako aj právo na nedotknuteľnosť obydla, hoci vo veci samej ešte nebolo rozhodnuté. Súd je toho názoru, že ani ZoDD nesmie byť odňatý zo súdnej kontroly za účelom poskytnutia ochrany obydla. Žalobca sa totiž vo veci samej domáha určenia neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom v prípade úspechu žalobcu vo veci samej by bol výkon záložného práva realizovaný nezákonne a vznikol by tak dôvod na vyhlásenie dobrovoľnej dražby za neplatnú. Súčasne po ukončení dobrovoľnej dražby by došlo k narušeniu právnej istoty vydražiteľa, ak by bola dražba vyhlásená za neplatnú. Súd uvádza, že bezodkladnou úpravou pomerov sa neprejudikujú práva a povinnosti strán sporu ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi, pričom jej obsahom nie je súd v neskoršom konaní viazaný a vo veci samej môže rozhodnúť inak.

5. Súd je toho názoru, že v danom prípade sa nejedná o prekážku rozhodnutej veci, nakoľko uznesenie o odmietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nezakladá vo vzťahu k prípadnému novému návrhu, prekážku právoplatne rozhodnutej veci. Uznesením č. k. 3C/12/2018-32 zo dňa 14.06.2018 Okresný súd Skalica odmietol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia proti vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, a to z dôvodu jeho vady spočívajúcej v nesprávnom označení osoby, proti ktorej má neodkladné opatrenie smerovať. V novom návrhu však žalobca žalovaných riadne identifikoval v zmysle § 133 CSP (doplnením návrhu zo dňa 26.11.2018) a teda nemožno postupovať podľa § 161 ods. 2 CSP a zastaviť konanie pre nedostatok negatívnej procesnej podmienky podľa § 230 CSP. Zároveň súd poukazuje na skutočnosť, že hoci bol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v predmetnej právnej veci sp. zn. 3C/12/2018 proti Dražobnej spoločnosti, a.s. (t.j. ide o totožnosť osôb) zamietnutý, žalobca sa novým návrhom domáha nariadenia neodkladného opatrenia z iného dôvodu, keďže spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia podal aj žalobu o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Navyše doložil zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t.j. ide o takú zmenu skutkových okolností, ktorej zásadne prekážka právoplatne rozhodnutej veci nebráni.

6. V súvislosti so skutočnosťou, že z navrhovaného neodkladného opatrenia vyplýva uloženie povinnosti iným osobám ako stranám sporu súd uvádza, že hoci CSP explicitne neuvádza, že ním možno uložiť povinnosť aj tretej osobe, nemožno vylúčiť nariadenie ani takého neodkladného opatrenia. V danom prípade vo veci samej sa žalobca domáha určenia neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to proti ostatným vlastníkom v dome. Z ustanovenia § 9 ods. 8 vyplýva, že správca bytového domu v takom konaní zastupuje v konaní pred súdom vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zároveň v zmysle § 8b ods. 1 písm. h) ZoVB podáva návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, z ktorého dôvodu je ho v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia potrebné považovať za samostatný subjekt.

7. Na základe uvedených skutočností možno uzavrieť, že u žalobcu hrozí nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy na jeho právach, keďže realizáciou dobrovoľnej dražby by žalobca prišiel o svoje obydlie, ktoré je chránené Ústavou Slovenskej republiky, a je teda naplnená podmienka v zmysle § 325 ods. 1 CSP odôvodňujúca potrebu bezodkladnej úpravy pomerov. Vzhľadom na uvedené súd konštatuje, že žalobca preukázal existenciu dôvodov oprávňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov, preto nariadil neodkladné opatrenie v zmysle jeho návrhu. Súd zároveň uvádza, že uložením povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva, resp. úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby sa zároveň nevytvorí žiaden nenávratný alebo v budúcnosti nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán a na strane žalovaných, ako ani strane dražobnej spoločnosti nevznikne neprímeraná ujma. Žalovaní môžu pohľadávku voči žalobcovi vymáhať aj iným procesným postupom, a to napríklad na základe exekučného titulu podať návrh na výkon exekúcie. Zároveň v prípade neúspechu žalobcu vo veci samej by nariadené neodkladné opatrenie zaniklo a žalovaní by tak mohli pokračovať v realizácii výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Súd o náhrade trov konania nerozhodoval, nakoľko neodkladné opatrenie nie je rozhodnutím, ktorým sa konanie končí.

8. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podal odvolanie správca nehnuteľností Prvá teplárenská, a.s. prostredníctvom právneho zástupcu. Odvolanie odôvodnil tým, že výrok I. napadnutého uznesenia sa svojim obsahom líši od petitu ktorý uviedol žalobca v návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, a to zásadne, nakoľko výrok uznesenia súdu je podstatne širší (postihuje oveľa väčší počet skutkových

podstát) než petit návrhu žalobcu. Súd v napadnutom uznesení totiž ukladá zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnosti (ako nehnuteľnosť bol identifikovaný byt vo vlastníctve žalobcu v D. H. C. XXXX/XX vo vecnej zhode s petitom) lenže nie žalovaným, vlastníkom bytov (1. až 68.), ale správcovi bytového domu ako samostatnej strane sporu. Z porovnaní petitu návrhu a petitu uznesenia súdu je zrejmé, že žalobca sa domáha zákazu výkonu záložného práva, ale nie každého, ale iba toho, ktoré je zriadené iba na zabezpečenie pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o výkone správy. Súd prvej inštancie však zakazuje v napadnutom uznesení výkon akéhokoľvek záložného práva správcu bytového domu. Súd prvej inštancie pri vydávaní napadnutého uznesenia teda konal ultra petitum. Z § 15 ods. 1, § 8b ods. 1 a § 9 ods. 8 písm. a) ZoVB vyplýva, že zákonné záložné právo vzniká iba v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, oni sú záložnými veriteľmi, lebo oni sú veriteľmi pohľadávky voči vlastníkovi bytu a že správca bytového domu obstaráva výkon tohto záložného práva v mene a na účet vlastníkov bytov (t.j. nie vo vlastnom mene), ako ich zástupca (splnomocnenec). Správca bytového domu teda nie je veriteľom pohľadávky, nemá hmotnoprávny vzťah k bytu a teda nemá vlastnú vecnú legitímáciu v konaní, ktorom sa má zakázať výkon záložného práva. Správca bytového domu nemá nijaké vecné právo, ktoré by ho oprávňovalo s bytom žalobcu vo vlastnom mene nakladať. Táto skutočnosť nevyplýva z listín predložených žalobcom a žalobca to ani nikde výslovne netvrdí. Napriek vyššie uvedenému napadnuté uznesenie smeruje priamo proti správcovi ako samostatnej strane konania a nie proti vlastníkom bytov. Súd prvej inštancie teda vec nesprávne právne posúdil, ak dospel k záveru, že obmedzením nakladať s bytom žalobcu uloženým správcovi bytového domu možno dosiahnuť cieľ, ktorý žalobca podaním návrhu sledoval, t.j. zabrániť (eventuálne neoprávnenej) dobrovoľnej dražby, ktorá sa vedie v mene a na účet vlastníkov bytov, t.j. osôb, ktoré však sú stranami tohto súdneho sporu, ale návrh na vydanie takéhoto neodkladného opatrenia voči ním podaný nebol. Z uvedeného dôvodu odvolateľ navrhol napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zrušiť.

9. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že postup súdu je plne v súlade s ustanoveniami zákona o konaniach s ochranou slabšej strany sporu. Pohľadávka žalovaných je sporná čo do výšky i dôvodu a skutočnú výšku pohľadávky zistí až po právoplatnom rozhodnutí. Preto súd poskytol absolútnu ochranu voči výkonu záložného práva zriadeného k bytu žalobcu, ktorý je trvalým a jediným bydliskom žalobcu, na základe spornej pohľadávky neosvedčenej súdom. Žalovaní 1) až 68) tvrdia, že zmluva o výkone správy, ktorej platnosť napadá žalobca, je zmluvou medzi vlastníkmi a zákonným zástupcom žalovaných 1) až 68) (správca bytového domu), správca bytového domu vypracoval a navrhol zmluvu o výkone správy, kde je sám zmluvnou stranou ako dodávateľ služieb, správca bytového domu. Teda je stranou zmluvy o výkone správy, na základe sa žalobca sporí o výšku i dôvodnosť pohľadávky, ktorú správca bytového domu klamlivým konaním a nekalými obchodnými praktikami od žalobcu protiprávne vymáha formou dobrovoľnej dražby. Údajná pohľadávka voči žalobcovi vznikla na základe zmluvy, ktorej platnosť v konaní žalobca napadá a túto údajnú pohľadávku správca bytového domu uviedol ústne prítomným vlastníkom na schôdzi a žalobcovi znemožnil sa riadne pripraviť na schôdzu a tak ostatných vlastníkov oklamal o dlhu žalobcu, pretože správca bytového domu potreboval súhlas od vlastníkov, aby mohol bezodkladne predať byt žalobcu v dražbe a obísť súdnu kontrolu. Na základe uvedeného žalobca navrhol, aby odvolací súd uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia potvrdil v plnom rozsahu.

10. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie podala včas oprávnená strana sporu (§359 a § 362 ods.1 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je tento opravný prostriedok prípustný (§ 355 ods. 2 CSP a § 357 písm. d) CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania preskúmal napadnuté uznesenie, ako aj konanie mu predchádzajúce v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie podané správcom nehnuteľnosti je dôvodné.

11. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu, s poukazom na uplatnenú odvolaciu argumentáciu odvolateľa bolo posúdiť, či v danom prípade boli splnené všetky zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým súd dočasne, do rozhodnutia vo veci samej uložil správcovi nehnuteľnosti a dražobníkovi povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby k nehnuteľnosti patriacej žalobcovi.

12. Podľa § 129 ods. 1, 2, 3 ak ide o podanie vo veci samej alebo návrh na nariadenie neodkladného opatrenia alebo zabezpečovacieho opatrenia, z ktorého nie je zrejmé, čoho sa týka a čo sa ním sleduje, alebo ide o podanie neúplné alebo nezrozumiteľné, súd vyzve toho, kto podanie urobil, aby podanie doplnil alebo opravil v lehote, ktorá nemôže byť kratšia ako desať dní.

13. V uznesení podľa odseku 1 súd uvedie, v čom je podanie neúplné alebo nezrozumiteľné a ako ho treba doplniť alebo opraviť a poučí o možnosti podanie odmietnuť.

14. Ak sa v lehote určenej súdom podanie nedoplní alebo neopraví, súd podanie odmietne; to neplatí, ak pre uvedený nedostatok možno v konaní pokračovať.

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

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

17. 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.

18. Podľa § 327 CSP ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú.

19. Podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinný v čase konania schôdze vlastníkov bytov, 29.11.2017), 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 (podľa poznámky 15a - § 324 až § 340 CSP). Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniashopná 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.

20. Z obsahu spisu je zrejmé, že žalobca sa žalobou doručenu súdu prvej inštancie 12.11.2018 vo veci samej domáha neplatnosti uznesenia vlastníkov bytov, ktoré prijali na schôdzi 29.11.2017 pod bodom č. 5 a súhlasili s vykonaním dobrovoľnej dražby bytu č. XX v bytovom dome s.č. XXXX, D. patriacom žalobcovi. Žalobu vo veci samej žalobca odôvodňuje výpočtom porušení zákona č. 182/1993 Z.z. zo strany správcu nehnuteľností, neplatnosťou zmluvy o výkone správy, manipuláciou vlastníkov bytov, neurčitou výškou pohľadávky žalobcu voči vlastníkom bytov a skutočnosťou, že výška nedoplatkov žalobcu je sporná a nepreukázaná a preto je aj pochybne zriadené zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov. Žalobca sa zároveň domáhal vydania neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému 1) a žalovanému 2) zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti patriacej žalobcovi, ktoré odôvodnil tým, že existuje naliehavá potreba dočasnej úpravy vzťahov medzi účastníkmi, lebo bolo vydané oznámenie o dražbe dražobnou spoločnosťou. Žalobca v žalobe vo veci samej, ktorá zahŕňa aj návrh na vydanie neodkladného opatrenia (č.l. 1) označil ako odporcu 1) vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. XXXX nachádzajúceho sa na C. ulici č. XX-XX v D., v zastúpení správcou bytových domov Prvá Teplárenská, a.s., so sídlom v Holíči a odporcu 2) Dražobnú spoločnosť, a.s. so sídlom v Bratislave. V petite neodkladného opatrenia navrhuje žalovanému 1) a žalovanému 2) zdržať sa konania dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti patriacej žalobcovi (ktorú špecifikuje). Podaním doručeným súdu 26.11.2018 okrem iného spresňuje údaje žalovaného 1) a vymenováva všetkých vlastníkov bytov označením ich mena, priezviska, dátumu narodenia a bydliska.

21. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáha svojho nároku voči vlastníkom bytov a voči Dražobnej spoločnosti a.s. a týmto stranám sporu navrhuje zdržať sa výkonu záložného práva. Súd napriek rozhodným skutočnostiam uvedeným v žalobe uložil povinnosť správcovi nehnuteľností bez toho, aby sa takéhoto nároku domáhal žalobca. Tvrdenie súdu prvej inštancie v bode 1. odôvodnenia uznesenia, že žalobca sa návrhom na nariadenie neodkladného

opatrenia domáhal, aby súd uložil správcovi nehnuteľnosti povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby z obsahu podaní žalobcu vôbec nevyplýva. Je preto opodstatnená námietka odvolateľa v odvolaní, že súd prekročil návrh žalobcu, keď vydal neodkladné opatrenie voči osobe odlišnej, ako to navrhoval žalobca. Zákon o vlastníctve bytov v jednotlivých ustanoveniach špecifikuje práva a povinnosti jednak jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a jednak správcu nehnuteľností, tiež je potrebné uviesť, že zákon špecifikuje prípady, v ktorých správca koná za vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale tieto odlišné subjekty hmotného práva, ktorý každý z nich má právnu subjektivitu, nemožno zamieňať a už vôbec im nemožno ukladať povinnosti bez ohľadu na podaný návrh žalobcu.

22. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Okrem uvedeného zákonného predpokladu bolo však nevyhnuté pre nariadenie neodkladného opatrenia skúmať i ďalšie zákonné predpoklady, a to osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami a predpoklady stanovené osobitným zákonom (zák. č. 182/1993 Z.z. účinnom v čase rozhodovania vlastníckymi bytov). Žalobca je zo zákona povinný hodnoverne osvedčiť aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania meritórneho nároku môže žalobca dosiahnuť najmä relevantnými skutkovými tvrdeniami a listinnými dôkaznými prostriedkami. Dokazovanie v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu osvedčovania, pričom osvedčené skutočnosti majú spĺňať atribút vysokej pravdepodobnosti (na základe čoho súd z nich pri rozhodovaní vychádza). Žalobca osvedčuje (hodnoverne) dôvodnosť a trvanie chráneného nároku (nároku vo veci samej), ako i potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Rovnako je nevyhnutné posúdiť vzťah konania vo veci samej s konaním o nariadenie neodkladného opatrenia.

23. Žalobca sa mohol nároku vo veci samej a v tejto súvislosti aj nároku na nariadenie neodkladného opatrenia domáhať podľa citovaného § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. ako prehlasovaný vlastník bytu. Z tvrdení žalobcu či už v žalobe, alebo návrhu na vydanie neodkladného opatrenia však vôbec nie je možné zistiť, či žalobca hlasoval a bol prehlasovaný a bol by aktívne legitimovaný na podanie žaloby podľa citovaného ustanovenia zákona. Je evidentné, že nedodržel ani zákonom stanovenú lehotu a nedomáha sa neodkladného opatrenia presne tak, ako to zákon predpokladá (dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov). V ustanovení § 14 ods. 8 citovaného zákona je tak zakotvená ochrana len „prehlasovaných“ vlastníkov v dome, ktorí sa môžu v stanovených lehotách obrátiť na súd, aby súd vo veci rozhodol inak ako hlasujúca väčšina. Uvedené lehoty sú prekluzívne. Takúto ochranu však nepoživajú tí vlastníci v dome, ktorí sa na schôdzi alebo písomnom hlasovaní nezúčastnili (takíto vlastníci ani nehlasovali, a tak nemohli byť prehlasovaní). O takýto prípad však nejde, pretože žalobca v žalobe sám uvádza, že na schôdzi bol, namieta spôsob jej zvolania a z obsahu zápisnice nevyplýva, že žalobca hlasoval proti.

24. S najväčšou pravdepodobnosťou možno predpokladať, že navrhovateľ nezvolil postup podľa § 14 ods. 8 citovaného zákona, pretože nedodržel stanovenú lehotu, resp. k spôsobu hlasovania je nevyhnutné vykonať dokazovanie. Avšak vzhľadom k tomu, že prebieha dobrovoľná dražba žalobcovho obydľia, javí sa, že žalobca by mohol osvedčiť dôvodnosť a trvanie meritórneho nároku, ale nie o neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov (čoho sa domáha vo veci samej) ale o zdržaní sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v určenom čase na základe hlasovania zo dňa 29.11.2017 aj z iného dôvodu. K meritu veci je potrebné vykonať dokazovanie (ktoré nie je možné vykonať v konaní o nariadení neodkladného opatrenia), v ktorom bude súd riešiť dôvodnosť žaloby žalobcu aj z pohľadu formálnych nedostatkov. Je pravdou, že žalobca by sa mohol domáhať svojich nárokov aj podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka podľa § 39 Občianskeho zákonníka (o neplatnosti právnych úkonov), ale rozhodovanie vlastníkov bytov podľa osobitného zákona a prijímanie rozhodnutí nenapĺňa znaky právneho úkonu v zmysle § 34 OZ a záložné právo v prospech vlastníkov bytov sa zapisuje za základe osobitného zákona (záonné záložné právo) a nie na základe právneho úkonu (zmluvy). Išlo by o žalobu podľa § 137 písm. c) CSP a žalobca by mal preukazovať aj naliehavý právny záujem na požadovanom určení (porovnaj napr. uznesenie Krajského súdu Trenčín sp. zn. 4Co/416/2017 z 18.01.2018, ale aj uznesenie Krajského súdu Banská Bystrica 11Co/156/2018 z 03.07.2018).

25. Navrhovateľ zároveň namieta výšku dlhu, ale vôbec neuvádza, koľko v skutočnosti platil v ktorom období a ak správca neuvádza správnu výšku dlhu, akú výšku dlhu eviduje žalobca. Pre

potreby rozhodnutia o nariadení neodkladného opatrenia doposiaľ nebola osvedčená existencia dlhu navrhovateľa v žiadnej výške; navrhovateľ neuviedol, v čom konkrétne vidí nesprávnosť výpočtu dlhu správcovi nehnuteľností, pre ktorý má prebiehať dobrovoľná dražba. Pokiaľ sa žalobca vôbec nezmieňuje o tom, ako si plní svoje povinnosti a ako platí preddavky do fondu opráv a údržby, za služby, aké má nedoplatky z ročných vyúčtovaní a nepredložil doklady o platbách za sporné obdobie, mohlo by to znamenať, že svoje povinnosti si neplní, mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a úhradách za plnenia neplatí preto je možné predpokladať, že obýva svoj byt bez úhrad, resp. s tým, že na úhrady sa mu skladajú ostatní vlastníci bytov. K uvedeným skutočnostiam by sa mal navrhovateľ vyjadriť v zmysle § 150 ods. 2 CSP (na požiadanie súdu prvej inštancie). Z návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyplýva, že spornou je výška pohľadávky žalobcu voči správcovi nehnuteľností, resp. voči vlastníkom bytov a navrhovateľ žiada súdnu kontrolu; navrhuje preskúmať svoj nárok ohľadom jeho výšky. Neodkladným opatrením sa ale neodstráni spornosť pohľadávky a aj z tohto dôvodu je potrebné zisťovať, čoho sa žalobca a voči komu domáha jednak vo veci samej a s tým súvisiaceho nariadenia neodkladného opatrenia.

26. Z vyššie uvedených dôvodov potom neobstojí odôvodnenie uznesenia o nariadenom neodkladnom opatrení voči správcovi nehnuteľností s poukazom na § 8b ods. 1 písm. h) a § 9 ods. 7 a 8 zák. č. 182/1993 Z.z. tak, ako to uviedol súd prvej inštancie, ale hlavne súd prvej inštancie nerešpektoval návrh žalobcu a povinnosť zdržať sa určitého konania nenariadil vlastníkom bytov podľa návrhu, ale osobe odlišnej od vlastníkov bytov, pričom záložné právo bolo zriadené v prospech vlastníkov bytov.

27. Z uvedených dôvodov odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b) s poukazom na § 379 písm. a) CSP zrušil v celom rozsahu a vrátil vec o nariadení neodkladného opatrenia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Aj keď Dražobná spoločnosť a.s. odvolanie nepodala ale v tomto štádiu konania nie je zjavné, ako súd prvej inštancie rozhodne, pretože to závisí od tvrdení a osvedčení tvrdení strán sporu, od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol dotknutý, odvolací súd preto zrušil obidva výroky napadnutého uznesenia.

28. Povinnosťou súdu prvej inštancie bude v prípade, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia považuje za dostatočne neurčitý, odstraňovať vady návrhu jednak na nariadenie neodkladného opatrenia, ale aj vo veci samej, aby mohol posúdiť, či návrh na nariadenie neodkladného opatrenia má súvis s vecou samou. Povinnosťou žalobcu bude riadne označiť účastníkov konania o nariadenie neodkladného opatrenia ale aj strany sporu vo veci samej, opísať rozhodujúce skutočnosti, na základe ktorých sa nároku domáha a uviesť presný petit návrhu a navrhnúť vykonať dokazovanie na preukázanie svojich tvrdení. Ak žalobca upresňoval označenie žalovaných, mal správne, v súlade s označením žalovaných v úvodnej časti návrhu upresniť aj petit neodkladného opatrenia, pričom petit neodkladného opatrenia (ale aj petit žaloby) musí byť v logickej zhode so skutkovými tvrdeniami v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (aj v žalobe). Súd nemôže zaväzovať na konanie osobu inú ako to navrhol navrhovateľ, t.j. súd prvej inštancie návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia posúdi vo vzťahu k vlastníkom bytov, tak ako to navrhol navrhovateľ. Je tomu tak z dôvodu, že v prípade, ak vydaním neodkladného opatrenia vznikne protistrane ujma, za túto ujmu zodpovedá žalobca. Ak súd prvej inštancie svojvoľne zmení osobu, ktorú obmedzí v jej právach, preberá na seba zodpovednosť za vznik ujmy, pretože žalobca môže tvrdiť, že takého nároku, o ktorom rozhodol súd, sa návrhom nedomáhal. Súd je oprávnený len posúdiť, či návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovie v súlade s návrhom navrhovateľa, alebo ho zamietne, nemôže však vykonať takú zmenu, ktorá bude mať za následok zmenu obsahu nároku navrhovateľa. Po doplnení návrhu navrhovateľom súd prvej inštancie o návrhu navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia opätovne rozhodne a rozhodnutie odôvodní.

29. Toto uznesenie bolo prijaté v odvolacom senáte počtom hlasov 3:0.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

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

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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

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

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).