

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/97/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119200567
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denis Vékony
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2019:3119200567.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Denisa Vékonyho a sudkýň JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Márie Vrtochovej v spore žalobcu O. O., nar. X.X.XXXX, štátneho občana Slovenskej republiky, bytom T. nad Q., O.. A. XXX/X proti žalovanému TOMDom, s.r.o., so sídlom Dubnica nad Váhom, Nová 622, IČO 36 308 781, zastúpenému JUDr. Katarínou Martinkovou, advokátkou, so sídlom Trenčianske Teplice, Štvrť SNP 143/58 o určenie neplatnosti uznesení schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie oboch strán sporu proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín č.k. 14C/2/2019-39 zo dňa 01. februára 2019 takto

rozhodol:

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

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým uznesením nariadil na návrh žalobcu neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému zakázal uskutočňovať akékoľvek právne úkony, smerujúce k plneniu uznesení č. 1/,2/,3/,6/,7/,8/,10/,11/ schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s.č. 676 na ul. Kpt. Nálepku v Dubnici nad Váhom, prijatých dňa 20.12.2018 a to až do právoplatného skončenia tohto konania /výrok I./ a v zostávajúcej časti návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol /výrok II./. Na odôvodnenie tohto rozhodnutia uviedol, že žalobca sa vo veci samej domáha ako prehlasovaný vlastník podľa § 14a ods.8 zákona č. 182/1993 Z.z. určenia, že uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Kpt. Nálepku 676/2. Dubnica na Váhom, konanej dňa 20.12.2018 zvolanej žalovaným 1/ sú neplatné.

2. Žalobca uviedol, že je vlastníkom bytov č. 101, 217 a 419 vo vchode č.X v bytovom dome súp.č. XXX v k.ú. T. nad Q., evidovaného na LV č. XXXX. Žalovaný v súčasnosti vykonáva správu bytového domu na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 10.1.2018 od 1.6.2018, napriek tomu, že mu vlastníci neprejavili dôveru a nemajú vôľu zotrvať s ním v zmluvnom vzťahu, o čom svedčí písomné hlasovanie, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 20.6.2018 do 30.6.2018. Písomné hlasovanie sa uskutočnilo z dôvodu, že časť vlastníkov mala podpísanú zmluvu o výkone správy so správcom KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. Trenčín zo dňa 31.1.2018, účinnou od 1.2.2018 a druhá časť vlastníkov mala mať zmluvu so žalovaným od 1.6.2018. V neurčenom termíne žalovaný zvolal na 20.12.2018 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov s nasledovným programom: 1. Otvorenie, schválenie zapisovateľa, overovateľov a programu schôdze; 2. Informácie o súčasnom stave preberania správy bytového domu; 3. Poistenie domu (výber poisťovne), spoločná anténa (oprava), merače tepla (končí overenie meradiel); 4. Refinancovanie úveru na nižšiu úrokovú sadzbu, riešenie prístupu k účtu vlastníkov v SLSP; 5. Riešenie odovzdania zadržovaných dokladov spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o.; 6. Iné. Záver. Podľa žalobcu žalovaný nie je správcom ich bytového domu, pretože Krajský súd v Trenčíne zrušil uznesenie súdu prvej inštancie, na základe ktorého sa žalovaný považuje za dočasný správca. Taktiež je žalobca presvedčený o tom, že žalovaný nemá platne uzatvorenú zmluvu o výkone správy s vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Doteraz nebolo súdom právoplatne rozhodnuté, kto je správcom bytového domu. Pozvánka na schôdzu

neobsahuje dátum vyhotovenia, z čoho nie je možné určiť dodržanie zákonnej lehoty oznámenia o zvolaní schôdze. Je nepochybné, že pozvánky na danú schôdzu neboli oznámené v zákonnej lehote jednotlivým vlastníkom. Na schôdzi boli niektorými vlastními prijaté tieto uznesenia: č.1/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na poistení bytového domu od Allianz - Slovenskej poisťovne, a.s. vo výške ročného poistenia 992 eur, č.2/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na oprave antény vo výške 3023 eur od spol. PROTEQ s.r.o., č.3/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na výmene meradiel na teplo na radiátoroch za meradlá s diaľkovým odpočtom od spol. Techem, s r.o. pri predpokladanom množstve 138 ks vo výške 2616,48 eur, č.4/ vlastníci bytového domu sa uzniesli, aby správca pri nasledujúcej výmene vodomeroch SV a TÚV pripravil ponuky na vodomery s diaľkovým odpočtom na odsúhlasenie na schôdzi, č.5/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na Vyhlásení písomného hlasovania o refinancovaní úveru s overovateľmi pís. hlasovania pani W., pani U., pán F. a pani O., č.6/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na výbere varianty z Indikatívnej ponuky VÚB,a.s. a to č.2 :úroková sadzba 1,57% p.a. s fixáciou úrokovej sadzby na 5 rokov ,doba splatnosti ostáva rovnaká ako pri pôvodnom úvere, č.7/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na odstavení kúrenia radiátorov na chodbách okrem jedného spodného radiátora (bez demontáže radiátorov), č.8/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na upratovaní v bytovom dome v rozsahu podľa cenovej ponuky od spol. HB Clearing vo výške 2,88 eur/byt/mesiac spolu za dom 230eur/mesiac od 1.1.2019, č.9/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na písomnom hlasovaní o odvolaní hl. zástupcu pána O. a odsúhlasení nového hl. zástupcu domu pána F. U., č.10/ vlastníci bytového domu sa uzniesli doplniť nové senzorové svietidlo nad vchod z vonkajšej strany na vstupe do domu, č.11/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na dodaní a montáži antikorového zábradlia na vonkajšie schodisko a protišmykové pásky na schody vo výške 757,27 eur. Prijaté uznesenia nie sú platné lebo boli prijaté v rozpore s § 14b ods.1 písm. i) zákona (vlastníci prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o účele použitia prostriedkov do fondu prevádzky, údržby a opráv); zvolená overovateľka zápisnice B. O. nie je vlastníčkou bytu v bytovom dome a v zápisnici nie je uvedené, či bol dodržaný postup v zmysle § 14 ods.4 zákona; splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov, ktorý nebol na schôdzi prítomný. Na danej schôdzi sa z počtu 81 bytov a 1 nebytový priestor zúčastnilo podľa zápisnice 15 vlastníkov a daná zápisnica bola vyvesená v dome dňa 27.12.2017, pričom nebol k zápisnici priložený zoznam vlastníkov, zúčastňujúcich sa na schôdzi. Nie je zrejmé, akí vlastníci a či vôbec sa na tejto schôdzi zúčastnili.

3. Žalobca spolu so žalobou vo veci samej podal návrh na vydania neodkladného opatrenia, ktorým sa žalovanému zakáže uskutočňovať akékoľvek právne úkony, smerujúce k plneniu uznesením schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s.č. XXX na ul. kpt. Nálepku v Dubnici nad Váhom, prijatých dňa 20.12.2018 a to až do právoplatného skončenia tohto konania. Žalobca sa domáhal vydania neodkladného opatrenia podľa § 325 ods.2 písm. d) , § 324 ods.1 a § 325 ods.1 CSP , pretože z hľadiska na prijaté uznesenia je nepochybné, že žalovaný má záujem v rozpore so zákonom používať prostriedky vlastníkov uložené na účte fondu prevádzky, údržby a opráv. Tieto prostriedky patria vlastníkom a je nemožné, aby 15 vlastníkov rozhodovalo o tom, kde sa tieto prostriedky majú použiť. V prípade, ak by žalovaný pokračoval vo svojom konaní, v zmysle predmetných uznesení, došlo by k nenávratnému stavu. Žiadne z prijatých uznesení nekorešponduje s vôľou väčšiny vlastníkov, ktorí navyše nechcú, aby žalovaný vykonával správu bytov a nebytových priestorov. Žalovanému bola daná výpoveď zo Zmluvy o výkone správy, v súlade s rozhodnutím vlastníkov v písomnom hlasovaní, ktoré sa konalo v dňoch od 20.6.2018 do 30.6.2018. Vlastníci bytov si ho za správcu neželajú a opakovane rozhodli o tom, že správcom má byť spol. KOMBYT-IZOLÁCIE s.r.o. a v súčasnosti je žalovaný vo výpovednej lehote a je pravdepodobné, že ani túto skutočnosť žalovaný rešpektovať nebude. Preto je nevyhnutné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami a dočasne pozastaviť účinnosť prijatých uznesení a je obava, že týmto konaním budú poškodení ostatní vlastníci.

4. Uvedené skutočnosti súd posúdil podľa § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, ods. 2 písm. c) a d), § 330 a čl. 2 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku /ďalej len CSP/ a podľa § 6 ods. 3, § 8a ods. 6, § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (účinného od 1.11.2018), podľa § 14 ods.7, § 14b ods.1 písm. i), ods. 2, zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (účinného do 31.10.2018). Uviedol, že okolnosti písomného hlasovania zo dňa 20.6.2018 do 30.6.2018 a platnosť rozhodnutí na nich prijatá už bola predmetom súdneho prieskumu v konaní sp.zn.14C/30/2018. Neodkladným opatrením zo dňa 1.2.2019 č.k. 14C/30/2018-100 súd uložil spoločnosti KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o. so sídlom Trenčín, Legionárska 7049, IČO 36 346 519, povinnosť zdržať sa všetkých

úkonov vykonávania práv a povinností správcu vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome súpisné číslo 676 v k.ú. Dubnica nad Váhom na ul. Kpt. Nálepku, ako aj voči tretím osobám, pretože správcom bytového domu je žalovaný. V odôvodnení tohto rozhodnutia súd konštatoval, že z textu zápisnice zo schôdzy zvolanej pôvodným správcom zo dňa 31.01.2018 zrejme, o zániku Zmluvy o výkone správy s KOM-BYT, s.r.o. a o vzniku Zmluvy o výkone správy KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. rozhodovali vlastníci v rozpore so zákonom, nakoľko na prijatie týchto uznesení nemali dostatočný počet hlasov. Aby boli uznesenia, vrátane zrušenia písomného hlasovania o zmene správy domu, vykonávanéj p. U. F. platné, na ich prijatie bolo potrebných z celkového počtu 82 vlastníkov 42 hlasov, pričom za prijatie uznesenia hlasovalo iba 26 vlastníkov. Je teda nepochybné, že o zmene správcu bytového domu sa na tejto schôdzi konanej dňa 31.1.2018 platne nerozhodlo z dôvodu, že vlastníci neboli uznášaniaschopní. Zmluva o výkone správy so spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. nemôže byť platná, pretože neprešla riadnymi schvaľovacím procesom v zmysle zákona. V dňoch 12.1.2018 -21.2.2018 prebiehalo písomné hlasovanie vlastníkov bytov o ukončení zmluvy s týmto správcom a s udelením súhlasu so správou byt. domu v prospech spoločnosti TOMDom s.r.o. Za ukončenie pôvodnej zmluvy o výkone správy hlasovalo 45 vlastníkov bytov z 82 vlastníkov a 45 vlastníkov, teda väčšina odsúhlasilo zmluvu o výkone správy so spol. žalobcu. Dňa 26.2.2018 bola uzatvorená Zmluva o výkone správy so spol. TOMDom, s.r.o. Dňa 7.6.2018 zvolala spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. so sídlom v Trenčíne mimoriadnu schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na ul. Kpt. Nálepku súp.č. 676/2, pozvánka je zo dňa 7.6.2018, kde sa odsúhlasilo písomné hlasovanie ohľadne otázok k zmluvám so správou domu. Zo zápisnice z vykonania písomného hlasovania vykonávaného žalovaným v dňoch 20.6.2018 do 30.6.2018 z bodu 4/ o súhlase so Zmluvou o výkone správy so spol. KOMBYT -IZOLÁCIE, s.r.o. vyplýva, že z celkového počtu 82 vlastníkov bytov odsúhlasilo 42 vlastníkov uzatvorenú Zmluvu o výkone správy zo dňa 31.1.2018, účinnú od 1.2.2018 so spol. KOMBYT -IZOLÁCIE, s.r.o. Trenčín. Z bodu 4/ vyhodnotenia hlasovania o otázke o súhlase so zmluvou o výkone správy so spol. TOMDom, s.r.o. sa z celkového počtu 82 vlastníkov bytov 42 vlastníkov vyjadrilo, že s touto zmluvou nesúhlasia. Výsledky hlasovania zo dňa 20.6.2018 - 30.6.2018 nie sú právne záväzné ani nemajú za následok zmenu vo výkone správy domu, pretože zákonný postup na zmenu správy domu nebol dodržaný. O správe domu rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome hlavne na schôdzi, pričom okruh osôb, ktorý ju môže zvolať je taxatívne stanovený v zákone č. 182/1993 Z.z. (§ 11a účinný do 31.10.2018 v čase vykonávania hlasovania) teda 1/4ina vlastníkov, správca alebo rada. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo 1/4 vlastníkov bytov ak na ich na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní (§ 14 ods.7 cit. zákona). V danom prípade inicioval zvolanie schôdzy ako aj celé písomné hlasovanie konkurent žalovaného- spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o., ktorý má záujem o správu tohto istého domu, schôdza nebola zvolaná zákonným spôsobom, lebo oznámenie o schôdzi (zo 7.6.2018) nebolo doručené vlastníkom minimálne 5 pracovných dní pred konaním schôdzy. V danom prípade sa hlasovalo v 6/2018 opätovne o zmene správy domu, o ktorej bolo rozhodnuté naposledy písomným hlasovaním v 1-2/2018 s účinnosťou od 1.6.2018, teda o tej istej veci v lehote 1 roka od posledného rozhodnutia a zákon vyžaduje v takomto prípade súhlas 4/5 väčšiny vlastníkov (§14 ods. 5 cit. zákona) teda 4/5 z 82 vlastníkov je 66 hlasov, čo dosiahnuté nebolo. Toto hlasovanie, vrátane jeho výsledkov (výpoveď zmluvy pre žalovaného) bolo pre nezákonnosť včas napadnuté prehlasovaným vlastníkom U. F. žalobou na súde už dňa 2.7.2018, konanie sa vedie na súde pod sp.zn. 12C/32/2018. Na základe vyššie uvedeného súd dospel k záveru, že správcom domu je žalobca, ktorý má podpísanú a platne uzatvorenú a 2/3 väčšinou vlastníkov odsúhlasenú Zmluvu o výkone správy. Z obsahu predloženej zápisnice zo schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zo dňa 27.12.2018 nepochybne vyplýva, že na schôdzi sa zúčastnilo z 82 vlastníkov bytov a nebytových priestorov iba 15 osôb a títo nepochybne v takomto počte hlasovali aj o platbách, ktoré budú bezpochyby realizované z fondu prevádzky, údržby a opráv (uznesenie č. 1 -poistenie vo výške 992 eur, uznesenie č. 2 oprava antény vo výške 3023 eur , uznesenie č. 3 výmena meradiel na teplo na radiátoroch vo výške 2616,48 eur, uznesenie č. 8- poplatok za upratovanie v bytovom dome vo výške 2,88 eur/byt/mesiac spolu za dom 230eur/mesiac od 1.1.2019, uznesenie č.10 - doplniť nové senzorové svietidlo nad vchod a uznesenie č.11 - dodanie a montáž antikorového zábradlia na vonkajšie schodisko a protišmykové pásky na schody vo výške 757,27 eur). Nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov bytov vyžadovalo aj uznesenie č. 8 -odstavenie kúrenia radiátorov na chodbách okrem jedného spodného radiátora (bez demontáže radiátorov) podľa § 14b ods.1 písm.k) cit. zákona, nakoľko ide o zohľadnenie miery užívania spoločných priestorov na chodbe. Na použitie prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 14b ods. písm.i)) ako aj na úpravu spoločnej antény (§ 14b ods. písm. n)) zákona č. 182/1993 Z.z. účinného od 1.11.2018) teda z počtu 82 vlastníkov 42 hlasov, hlasovalo

iba 15 osôb, teda uvedené uznesenia neboli prijaté potrebným počtom vlastníkov a týchto ani nemôžu zaväzovať. Súhlas 2/3 väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyžadovalo hlasovanie o uznesení č. 6-výber varianty z Indikatívnej ponuky VÚB,a.s. a to č.2:úroková sadzba 1,57% p.a. s fixáciou úrokovej sadzby na 5 rokov , doba splatnosti ostáva rovnaká ako pri pôvodnom úvere, pretože v zmysle § 14b ods.2 písm.b) cit. zákona ide o zmenu úveru. V ostatných veciach, prijatých v uzneseniach 4/ - príprava ponúk na vodomery, č. 5/ -písomné hlasovanie o refinancovaní úveru a č. 9/- hlasovanie o odvolaní správcu stačilo na prijatie rozhodnutia nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov prítomných na schôdzi, teda z 15 -tich hlasov 8 hlasov v zmysle § 14b ods.4 cit. zákona. Vzhľadom na vyššie uvedené, súd dospel k záveru, že žalobca osvedčil dôvodnosť potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi ním a žalovaným, týkajúceho sa pozastavenia účinnosti prijatých uznesení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome súp.č. 676 na ul. Ktp. Nálepku v Dubnici nad Váhom , prijaté dňa 20.12.2018. V dôsledku prijatia uznesení č. 1/,2/,3/, 8/,10/,11/ sa rozhodlo nedostatočným počtom hlasov o plnení z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, do ktorého prispievajú všetci vlastníci bytov a taktiež sa rozhodlo nedostatočným počtom hlasov vlastníkov a odstavení radiátorov č.7/ a zmene úrokovej sadzby úveru č. 6/, čo zasahuje taktiež do práv všetkých vlastníkov. Z týchto dôvodov súd návrhu vyhovel a zakázal žalovanému vykonávať právne úkony iba u tých uznesení, prijatých na schôdzi zo dňa 20.12.2018, ktoré neboli prijaté zákonom vyžadovanou nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vo zvyšku súd návrh ako nedôvodný zamietol.

5. Proti tomuto uzneseniu podali včas odvolanie obe strany sporu.

6. Žalobca sa odvolal proti výroku II. uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým bola zamietnutá zvyšná časť jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Zopakoval, že pozvánka na schôzdu neobsahuje dátum vyhotovenia, z čoho nie je možné určiť dodržanie zákonnej lehoty oznámenia o zvolaní schôdze. Je nepochybné, že pozvánky na danú schôzdu neboli doručené v zákonnej lehote jednotlivým vlastníkom a z toho dôvodu je schôzda neplatná vrátane všetkých prijatých uznesení. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, nedodržanie postupu a porušenie § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov navrhol, aby odvolací súd vyhovel aj zvyšnej časti jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

7. Žalovaný sa odvolal proti výroku I. uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým bolo neodkladné opatrenie nariadené. Uviedol, že žalobca sa ako prehlasovaný vlastník domáha zrušenia prijatých uznesení na schôdzi vlastníkov zo dňa 20.12.2018. Podľa §14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. platného v čase konania schôdze, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Podľa zápisnice zo schôdze vlastníkov 20.12.2018 sa žalobca nezúčastnil, nevypočul si diskusiu k jednotlivým bodom hlasovania a v žiadnom prípade nebol prehlasovaný a nepoužíva tak právnu ochranu. Pokiaľ ide o doručenie pozvánky na schôzdu, predložil žalovaný odoslaný email s pozvánkou na schôzdu vlastníkov a čestné prehlásenie p. U. F., že pozvánku na schôzdu doručil vlastníkom 12.12.2018 t. j. v zákonnej lehote podľa §14a ods.2 zákona č. 182/1993 Z.z. platného v čase konania schôdze. Doručovanie oznámení o konaní sa schôdze je pritom v súlade so zákonom špecifikované v zmluve o výkone správy v oddiele V. Práva a povinnosti vlastníkov domu v bode 7. „Pozvánky na schôdze sa doručujú vlastníkom oznamom na vývesnej tabuli, prípadne i na vstupe do budovy.“. Zápisnica zo schôdze bola zverejnená 27.12.2018 t.j. v zákonnej lehote §14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z.. Pokiaľ žalobca tvrdí, že prijaté uznesenia neboli odsúhlasené v zmysle §14b ods.1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z.z., tak prijaté uznesenia sa týkali iba čerpania fondu údržby a opráv. V žiadnom prípade sa nerozhodovalo o účele ich použitia, alebo zásadách hospodárenia s fondom údržby a opráv. Účelom použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv sa rozumie, že prostriedky fondu opráv sa použijú iba na krytie údržby a opráv, rekonštrukcií a obnovy spoločných častí bytového domu. Zásady hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane oprávnenia disponovať s nimi je odsúhlasené nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v Zmluve o výkone správy v oddiele V. Práva a povinnosti vlastníkov bod 12-14 a v oddiele VII. Použitie prostriedkov FUaO. Samotné čerpanie fondu údržby a opráv teda podlieha schvaľovaniu podľa §14b ods. 4 zákona, nakoľko § 14b ods. 1-3 taxatívne neurčujú konkrétne prípady čerpania fondu údržby a opráv. Ďalej žalovaný k jednotlivým uzneseniam prijatým na schôdzi vlastníkov zo dňa 20.12.2018 uviedol, že poistenie domu nie je uhrádzané z fondu údržby a opráv, ale ako platba za prijaté služby. Schválené poistenie domu je lacnejšie ako predchádzajúce a kryje viacej poistných udalostí s vyšším poistným krytím a spadá pod rozhodovanie podľa § 14b ods. 4 zákona

č. 182/1993 Z.z., t.j. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov. Oprava antény bola odsúhlasená s ohľadom na skutočnosť, že je už v nevyhovujúcom technickom stave a vlastníci majú obmedzený prístup k širiteľným programom. Jedná sa pritom o opravu a nie úpravu, kedy by bol potrebný podľa §14b.ods. 1 písm. n) zákona č. 182/1993 Z.z. súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Podľa Občianskeho zákonníka opravou veci je činnosť, ktorou sa najmä odstraňujú vady veci, následky jej poškodenia alebo účinky jej opotrebenia. Úpravou veci je činnosť, ktorou sa najmä mení povrch veci alebo jej vlastnosti. Na opravu antény sa preto vzťahuje hlasovanie podľa § 14b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., t.j. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov. Výmena meradiel na teplo bola odsúhlasená, pretože existujúce sú na vykurovacích telesách od roku 2008 a momentálne sú po svojej životnosti, ktorá je stanovená max. na 10 rokov. Žalovaný ako správca je povinný tieto meradlá vymeniť, keď skončí ich doba overenia. Zmluva o výkone správy mu dáva možnosť urobiť to aj bez súhlasu vlastníkov v bode VII 2c tejto zmluvy. Ide o pravidelnú výmenu meradiel, ktorá nepodlieha schvaľovaniu podľa §14b ods.1 ale podľa §14b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.. Uznesením č. 6 bola vybraná otázka do písomného hlasovania z predložených ponúk na fixáciu euriboru na 1,5,10 rokov. Z predloženej indikatívnej ponuky si vlastníci odsúhlasili, že do písomného hlasovania sa pripraví otázka na refinancovanie úveru s úrokovou sadzbou 1,57% s 5 ročnou fixáciou. Vlastníci prijatím tohto uznesenia nehlasovali o samotnom úvere, alebo jeho zmene, ale len o obsahu otázky, ktorá bude predmetom hlasovania v písomnom hlasovaní. Uznesenie bolo preto prijaté v súlade s §14b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.. V uznesení č.7 sa vlastníci uzniesli na odstavení (uzatvorení) termoregulačného ventilu radiátorov na schodisku, nakoľko ho považovali za zbytočné plytvanie ich finančnými prostriedkami v nákladoch za kúrenie. Ustanovenie §14b ods.1 k) zákona č. 182/1993 Z.z. sa vzťahuje len k vlastníkom nebytových priestorov v dome, ktorí nevyužívajú spoločné časti bytového domu ako sú chodby, osvetlenie, kúrenie a pod. a vzťahuje sa k zohľadneniu výšky tvorby fondu opráv na m² týchto priestorov. Vlastníci môžu takto znížiť tvorbu fondu opráv pre vlastníkov nebytových priestorov (obchodné prevádzky), ktoré majú svoj samostatný vchod do prevádzky a nevyužívajú spoločné priestory domu. Uznesenie bolo prijaté v súlade s §14b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.. V uznesení č.8 sa vlastníci uzniesli len na zmene upratovacej služby. Do 31.12.2018 vykonávala upratovanie spoločných priestorov jedna vlastníčka, ktorej bola vyplácaná odmena 3,00 eurá/byt za upratovanie schodiska, pričom im avizovala, že upratovať spoločné priestory bude len do 31.12.2018. Vzhľadom na to žalovaný pripravil vlastníkom ponuky na upratovanie spoločných priestorov. Vlastníci si odsúhlasili ponuku, ktorá navyše zahŕňala aj chodby k bytom za cenu nižšiu ako mali doteraz bez upratovania týchto chodieb za cenu 2,88 eur/byt. Navyše sa nejedná o čerpanie fondu opráv, ale o služby, ktoré sú predmetom vyúčtovania a zálohového predpisu. Aj toto uznesenie bolo prijaté v súlade s §14b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.. Uznesenia č. 10 a č. 11 tiež nepodliehajú schvaľovaniu podľa §14b ods.1 ale podľa 14b ods.4 zákona č. 182/1993 Z.z.. Sú to štandardné výdavky z fondu údržby a opráv, ktoré majú zabezpečiť bezpečnosť vlastníkov na vstupe do bytového domu na klzkej dlažbe, kde môže dôjsť k vážnym úrazom pošmyknutím. Osvetlenia sa vlastníci dožadujú, lebo po tme majú problém s otváraním vchodových dverí kľúčom. Na základe týchto skutočností žalovaný navrhol, aby odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

8. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca. Uviedol, že odvolanie žalovaného považuje v celom rozsahu za nedôvodné, zavádzajúce a účelové, s cieľom chrániť záujmy spoločnosti žalovaného. Z doložených dôkazov žalovaného nevyplýva, že ako správca si splnil svoju povinnosť v súvislosti s oznámením termínu schôdze vlastníkov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z.. Termín konania schôdze bol zvolaný účelovo na 20.12.2018 - to znamená 3 dni pred Štedrým dňom o čom svedčí aj počet prítomných na tejto schôdzi - z celkového počtu 82 vlastníkov podľa zápisnice prítomných 15 vlastníkov, čo je cca 18 %. Z dôkazov žalovaného jednoznačne nevyplýva, kedy žalovaný oznámenie o schôdzi umiestnil na vývesnej tabuli. Čestné prehlásenie U. F., považuje žalobca za bezpredmeté a to vzhľadom k tomu, že menovaný je len jedným z vlastníkov bytu v bytovom dome Kpt. A. XXX/X, T. nad Váhom a nie je zvolený za zástupcu vlastníkov a nemôže suplovať povinnosti správcu vyplývajúce z platnej legislatívy. Taktiež dôkaz - e-mail zo dňa 12.12.2018 považuje žalobca len za korešpondenciu medzi dvomi vlastníkmi a nie za dôkaz, že správca doručil pozvánku týmto spôsobom všetkým vlastníkom v zmysle zákona -tj. 7 dní vopred. V zmysle § 14b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Podľa žalovaného uznesenia prijaté na schôdzi konanej dňa 20.12.2018 sa týkali iba čerpania fondu údržby a opráv, čo však je v rozpore s prijatými uzneseniami v zápisnici zo dňa 20.12.2018, kde prítomní vlastníci v uzneseniach schvaľujú v prvom rade účel použitia a potom cenu - čiže výšku čerpania fondu údržby

a opráv. Potom sa žalobca vyjadril k jednotlivým uzneseniam prijatým na schôdzi vlastníkov a k otázke ich platnosti. Nakoniec uviedol, že trvá na svojom odvolaní, jeho dôvodoch a skutočnostiach v ňom uvedených a odvolanie žalovaného považujem za nedôvodné.

9. Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správne potvrdiť podľa § 387 ods. 1 CSP z nasledovných dôvodov:

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

11. Podľa § 325 ods. 1, 2 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

12. 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.

13. Podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu konania žalobcom namietanej schôdze vlastníkov dňa 20.12.2018, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia 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 oznámenia výsledku 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 potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

14. Ako vyplýva z ustanovení § 325 CSP neodkladné opatrenie možno nariadiť len z dôvodu, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

15. V tomto spore sa žalobca podanou žalobou domáha určenia neplatnosti uznesení, ktoré boli prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s.č. 676 na ul. O.. A. v T. nad Q. dňa 20.12.2018, a to z dôvodu žalovaný nemá platne uzatvorenú zmluvu o výkone správy, pozvánka na schôzdu nebola oznámená v zákonnej lehote jednotlivým vlastníkom a uznesenia prijaté na schôdzi nie sú platné lebo boli prijaté v rozpore s § 14b ods.1 písm. i) zákona (vlastníci prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o účele použitia prostriedkov do fondu prevádzky, údržby a opráv).

16. Spolu so žalobou vo veci samej sa žalobca domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by sa žalovanému zakázalo uskutočňovať akékoľvek právne úkony, smerujúce k plneniu uznesením schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s.č. XXX na ul. kpt. A. v T. nad Q., prijatých dňa 20.12.2018 a to až do právoplatného skončenia tohto konania, a to z dôvodu, že vzhľadom na prijaté uznesenia je nepochybné, že žalovaný má záujem v rozpore so zákonom používať prostriedky vlastníkov uložené na účte fondu prevádzky, údržby a opráv a ak by žalovaný pokračoval vo svojom konaní, v zmysle predmetných uznesení, došlo by k nenávratnému stavu a preto je nevyhnutné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami a dočasne pozastaviť účinnosť prijatých uznesení, keď je tu obava, že týmto konaním budú poškodení ostatní vlastníci.

17. Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktorým bolo nariadené neodkladné opatrenie a v časti bol návrh žalobcu na jeho nariadenie zamietnutý, je vecne správne. Bolo osvedčené, že žalobca je vlastníkom viacerých bytov v predmetnom bytovom dome a ako taký má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a 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 zastavaného domom alebo príslušeného pozemku /§ 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z./.. Má preto aj právo zúčastňovať sa na schôdzi vlastníkov, na ktorej sa /popri písomnom hlasovaní vlastníkov/ prijímajú rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru domnieva, že samotná schôzda vlastníkov sa uskutočnila v rozpore so zákonom /napríklad kvôli nedodržaniu zákonom

predpísaného spôsobu jej zvolania/ alebo rozhodnutia na nej prijaté z nejakého dôvodu odporujú zákonu /napríklad preto, že neboli prijaté väčšinou vlastníkov určenou zákonom/ má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol /§ 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z./.

Je pravdou, že podľa textu uvedeného zákonného ustanovenia má takéto právo len prehlasovaný vlastník, ale výklad tohto ustanovenia priznávajúci toto právo len vlastníkovi, ktorý sa zúčastnil schôdze a bol v určitej otázke na nej prehlasovaný /ako to tvrdí žalovaný/ je príliš formalistický a mieriajúci sa účelu uvedeného zákonného ustanovenia. S ohľadom na charakter rozhodnutí prijímaných na schôdzi vlastníkov, ktoré v prevažnej miere zasahujú do majetkových a užívacích práv vlastníka bytu alebo nebytového priestoru /vid'. ustanovenia § 14b ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z.z./ je nemysliteľné, aby právo na súdnu ochranu spočívajúci v prieskume zákonnosti schôdze vlastníkov a rozhodnutí na nej prijatých, bolo priznané len tomu vlastníkovi, ktorý sa na schôdzi zúčastnil a hlasoval inak ako rozhodnutie prijímajúca väčšina vlastníkov. Takýto výklad by napríklad znamenal, že nemožno preskúmať zákonnosť samotnej schôdze vlastníkov /jej zvolania, vedenia/, pretože v tejto otázke nemôže existovať prehlasovaný vlastník. Tiež uvedený výklad vedie k tomu, že súdnej ochrany by sa nemohol domáhať ten vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa na schôdzi nezúčastnil preto, že nebol na ňu riadne, v súlade so zákonom pozvaný a preto na nej ani nehlasoval a nie je prehlasovaným vlastníkom. S ohľadom na uvedené sa odvolací súd domnieva, že výklad slovného spojenia „prehlasovaný vlastník“ v ustanovení § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. je nutné vykladať tak, že ide o vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý nesúhlasí s rozhodnutím prijatým na schôdzi vlastníkov alebo pri písomnom hlasovaní. Takýmto vlastníkom je v danej veci žalobca a má preto podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. právo žiadať, aby vo veci rozhodol súd.

18. Žalobca tiež nateraz osvedčil, že schôdza vlastníkov konaná dňa 20.12.2018 nebola zvolaná v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z., keď jeho tvrdenie, že nebola dodržaná lehota oznámenia 7 dní vopred pred termínom konania schôdze nebolo jednoznačne vyvrátené. Žalovaný predložil len čestné prehlásenie U. F., ktorý tvrdí, že pozvánku na schôdzu dal dňa 12.12.2018 každému vlastníkovi do schránky aj na uzamykateľnú vývesku. Ide teda o tvrdenie proti tvrdeniu a zatiaľ nie je možné ustáliť, či bol dodržaný zákonný termín na oznámenie konania schôdze alebo nie. To si bude vyžadovať vykonanie riadneho dokazovania, aj keď už teraz musí odvolací súd poukázať na to, že v zápisnici zo schôdze vlastníkov konanej dňa 20.12.2018 nie je zrejmé, že by bolo nejakým spôsobom overené dodržanie zákonnej lehoty oznámenia termínu konania schôdze. Pre účely rozhodovania o neodkladnom opatrení, ktorým sa má žalobcovi poskytnúť ochrana ako prehlasovanému vlastníkovi bytu, je preto dôvodné hľadať na tvrdenie žalobcu o nedodržaní termínu oznámenia konania schôdze ako na osvedčené.

19. Pokiaľ ide o samotné, súdom prvej inštancie nariadené neodkladné opatrenie, bez ohľadu na to, či rozhodnutia č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11 boli prijaté na schôdzi vlastníkov dňa 20.12.2018 väčšinou vlastníkov vyžadovanou zákonom č. 182/1993 Z.z., jedná sa o rozhodnutia, ktorých realizácia povedie k nezvratnému stavu, pri ktorom by mohol byť zmarený účel súdnej ochrany v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z.. Zmena poistenia domu /uznesenie č. 1/, oprave antény /č. 2/, výmena meradiel na teplo /č. 3/, výber prefinancovania úveru /č. 6/, odstavenie kúrenia /č. 7/, akceptácia ponuky upratovania /č. 8/, doplnenie nového senzorového svietidla nad vchod /č.10/ a dodanie a montáž antikorového zábradlia a protišmykových pásov /č. 11/ vedie k vynaloženiu peňažných prostriedkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a privodí stav, ktorý sa nebude dať zvrátiť /napríklad zmena poistenia, výmena meradiel tepla a podobne/ alebo len s vynaložením ďalších nákladov. Vo výsledku by realizácia týchto rozhodnutí viedla k tomu, že rozhodnutie súdu o žalobe žalobcu by bolo už len formálne a súdna ochrana ním poskytnutá by bola neúčinná. Preto bol daný dôvod na dočasné pozastavenie účinnosti rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov /§ 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z./ spôsobom nariadenia neodkladného opatrenia ako to urobil súd prvej inštancie.

20. Pokiaľ ide o zostávajúce rozhodnutia č. 4 /príprava ponúk na výmenu vodomero/ , č. 5 /vyhlásenie písomného hlasovania/ a č. 9 /odvolanie hlavného zástupcu a odsúhlasenie nového hlavného zástupcu domu/, kde súd prvej inštancie dočasne nepozastavil účinnosť týchto rozhodnutí a návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v tejto časti zamietol, aj toto rozhodnutie bolo vecne správne. Podľa odvolacieho súdu realizáciou týchto rozhodnutí nedôjde k takému nezvratnému stavu, ktorý by z rozhodovania súdu o žalobe žalobcu urobil len formálnosť. Nie je preto potrebné neodkladným opatrením dočasne upraviť pomery strán sporu.

21. Na základe uvedených záverov odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

22. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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