

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 6C/18/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1423204582
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Fígerová
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1423204582.1

Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV v právnej veci žalobcu: BLAHO-BYT, spol. s r.o., IČO: 35 729 899, so sídlom Prokopa Veľkého 51, Bratislava, právne zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Barbara Holíková, s.r.o., IČO: 36 863 971, so sídlom Staré Grunty 162, Bratislava, proti žalovanému: NOVBYT, s.r.o., IČO: 31 369 332, so sídlom Háľkova 11, Bratislava, právne zastúpený: JUDr. Karol Plank, advokát, so sídlom Štúrova 13, Bratislava, o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Nariaďuje sa nasledovné neodkladné opatrenie:

I. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia previesť zostatok finančných prostriedkov ku dňu 31.07.2023 predstavujúci zostatok majetku vlastníkov bytov bytového domu so súpisným č. XXX na H. Č.. X, X, XX C. S. Č.. XX, XX, XX Y. L., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor pre okres: Bratislava III, obec: Bratislava - m. č. K., katastrálne územie: Nové Mesto z bankového účtu IBAN: R. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného vo Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom: Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 313 20 155 na bankový účet IBAN: R. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Tatra Banka, a.s. so sídlom: Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930.

II. Žalovaný je povinný od doručenia tohto uznesenia zdržať sa nakladania s majetkom vlastníkov bytov bytového domu so súpisným č. XXX na H. Č.. X, X, XX C. S. Č.. XX, XX, XX Y. L., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor pre okres: Bratislava III, obec: Bratislava - m. č. K., katastrálne územie: Nové Mesto, nachádzajúcim sa na bankovom účte IBAN: A.: R. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného vo Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom: Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 313 20 155 s výnimkou nakladania s týmto majetkom podľa výroku I. tohto uznesenia.

III. Žalovaný je povinný od doručenia tohto uznesenia zdržať sa nakladania s peňažnými prostriedkami vlastníkov bytov bytového domu so súpisným č. XXX na H. Č.. X, X, XX C. S. Č.. XX, XX, XX Y. L., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor pre okres: Bratislava III, obec: Bratislava - m. č. Rača, katastrálne územie: Nové Mesto, ktoré má žalovaný v dispozícii v hotovosti.

IV. Žalovaný je povinný od doručenia tohto uznesenia zdržať sa úkonov a činnosti správy bytového domu so súpisným č. XXX na H. Č.. X, X, XX C. S. Č.. XX, XX, XX Y. Bratislave, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor pre okres: Bratislava III, obec: Bratislava - m. č. K., katastrálne územie: Nové Mesto v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení s výnimkou splnenia povinnosti podľa výroku VI tohto uznesenia.

V. Žalovaný je povinný od doručenia tohto uznesenia zdržať sa akéhokoľvek konania, v ktorom by voči tretím osobám vrátane vlastníkov bytov bytového domu so súpisným č. XXX na H. Č.. X, X, XX C. S. Č.. XX, XX, XX Y. L., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor pre okres: Bratislava III, obec: Bratislava - m. č. K., katastrálne územie: Nové Mesto

vystupoval ako správca tohto bytového domu podľa § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení s výnimkou splnenia povinnosti podľa výroku VI. tohto uznesenia.

VI. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia predložiť vlastníkom bytov bytového domu so súpisným č. XXX na H. Č.. X, X, XX C. S. Č.. XX, XX, XX Y. L., B. na Z. Y. Č.. XXXX v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor pre okres: Bratislava III, obec: Bratislava - m. č. Rača, katastrálne územie: Nové Mesto správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto bytového domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia za obdobie od 1. 7. 1999 do 31. 7. 2023.

VII. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi nasledovné materiály týkajúce sa správy bytového domu so súpisným č. XXX na H. Č.. X, X, XX C. S. Č.. XX, XX, XX Y. L., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor pre okres: Bratislava III, obec: Bratislava - m. č. Rača, katastrálne územie: Nové Mesto (ďalej aj „Bytový dom“):

a. projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia Bytového domu;

b. kolaudačné rozhodnutie príslušného stavebného úradu o povolení užívania stavby Bytového domu;

c. energetický certifikát Bytového domu;

d. pracovné zmluvy, dohody o pracovnej činnosti a dohody o vykonaní práce uzavreté medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a tretími osobami;

e. zmluvy o dodávkach tovarov a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome uzavreté s dodávateľmi, ako aj iné zmluvy a všetky písomné právne úkony vzťahujúce sa k týmto zmluvám;

f. zmluvy o dielo, zmluvy o úvere, zmluvy o zabezpečení úveru, zmluvy o vstavbe, nadstavbe a výstavbe, zmluvy o prenájme, dohody o užívaní, ktoré sa týkajú spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu alebo príslušného pozemku a všetky písomné právne úkony vzťahujúce sa k týmto zmluvám;

g. poisťné zmluvy na poistenie Bytového domu, jeho spoločných častí a spoločných zariadení a príslušného pozemku vrátane majetku vlastníkov na ňom sa nachádzajúceho alebo zabudovaného a všetky písomné právne úkony vzťahujúce sa k týmto zmluvám;

h. účtovné doklady a účtovné záznamy, ktoré sa týkajú Bytového domu;

i. ročné správy o hospodárení a činnosti správcu Bytového domu za roky 2020, 2021 a 2022 vypracované žalovaným;

j. ročné vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v Bytovom dome za roky 2020, 2021 a 2022 vypracované žalovaným ako aj reklamácie týchto vyúčtovaní a doklady o spôsobe vybavenia týchto reklamácií;

k. plány opráv fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu za roky 2020, 2021 a 2022 vypracované žalovaným vypracované žalovaným a predložené vlastníkom Bytového domu;

l. zoznam súdnych konaní a všetky písomné podklady súvisiace s týmito súdnymi konaniami, ktoré sa týkajú správy Bytového domu a v ktorých vystupoval žalovaný ako procesná strana alebo ako zástupca procesnej strany - vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome;

m. mesačné výpisy z bankového účtu,

n. zoznam evidencie hmotného majetku vlastníkov bytov Bytového domu;

o. čísla určených meradiel v Bytovom dome s odpočítanými stavmi k 31. 12. 2022;

p. čísla elektromerov v Bytovom dome s odpočítanými stavmi k 31. 12. 2022;

q. zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov a počet užívateľov každého bytu v Bytovom dome;

r. zoznam všetkých služieb pre tvorbu mesačných zálohových predpisov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome;

s. mesačné zálohové predpisy pre každý byt a nebytový priestor v Bytovom dome platné od 01.01.2020 do 31.07.2023;

t. za kalendárne roky 2020 až 2023 nasledovné účtovné doklady týkajúce sa vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome:

- odoslané písomné výzvy adresované vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a tretím osobám týkajúce sa pohľadávok a záväzkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome;

- o vymáhaní nedoplatkov z ročných vyúčtovaní použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome ako aj nedoplatkov predpísaných mesačných zálohových platieb od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome;

- príjmové a výdavkové pokladničné doklady a výpisy o pohyboch v hotovostnej pokladni (pokladničnú knihu);

- prijaté a odoslané faktúry ako aj peňažné denníky;

- zoznam pohľadávok a záväzkov;

u. revízne knihy a písomné doklady o vykonaných revíziách a skúškach určených a vyhradených technických zariadení vrátane elektroinštalácii, plynoinštalácii, bleskozvodov a výťahov, ochrany pred požiarom (revízie hydrantov, hasiacich prístrojov a hadíc, požiarnej knihy) týkajúcich sa Bytového domu;

v. zápisnice z uskutočnených schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov Bytového domu vrátane prezenčných listín a splnomocnení ako aj zápisnice (oznámenia) o výsledkoch písomných hlasovaní vrátane elektronických hlasovaní podľa ust. § 36f zákona č. 67/2020 Z. z. v platnom znení konaných v Bytovom dome vrátane hlasovacích lístkov a hlasovacích listín, hlasov prijatých elektronicky k nim sa vzťahujúcich spolu so splnomocneniami od vlastníkov na hlasovanie a vyjadreniami overovateľov o nepodpísaní týchto zápisníc a to všetko za obdobie celého výkonu správy;

w. zoznam všetkých e-mailových adries, telefonických kontaktov, čísiel bankových účtov a kód banky vlastníkov bytov a nebytových priestorov Bytového domu, ktoré Žalovaný spracúval v zmysle ust. § 9 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení;

x. ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy Bytového domu Žalobcom.

VIII. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi náležite vyplnené tlačivo s názvom „Žiadosť o zmenu odberateľa na odbernom mieste - prepis“, spoločnosti ZSE Energia, a.s., so sídlom: Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 677 281, ktoré bude žalovaným podpísané v bode 13. „Za odberateľa“ tohto tlačiva v časti „Meno a priezvisko pôvodného odberateľa“.

IX. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi náležite vyplnené tlačivo s názvom „Hlásenie zmeny odberateľa na odbernom mieste“, spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., so sídlom: Prešovská 48, 826 46 Bratislava, IČO: 35 850 370, ktoré bude žalovaným podpísané v závere bode tohto v mieste „Podpis odhlasujúceho“.

X. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi náležite vyplnené tlačivo s názvom „Oznámenie o vzniku, zmene a zániku poplatkovej povinnosti podľa zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov“, Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, sídlom Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO : 00 603 481, ktoré bude žalovaným podpísané v závere tohto tlačiva v mieste „Označenie a podpis poplatníka“.

XI. Súd priznáva žalobcovi proti žalovanému nárok náhradu trov konania v rozsahu 100%.

XII. Súd poučuje žalovaného, že ako žalobca môže proti žalobcovi ako žalovanému podať žalobu vo veci samej. Konanie vo veci samej sa môže týkať aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu alebo nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej neodkladným opatrením. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca ako navrhovateľ sa návrhom datovaným 15.08.2023 domáhal nariadenia neodkladného opatrenia v znení uvedenom vo výroku tohto uznesenia v bodoch I.-X..

2. V dôvodoch návrhu uviedol, že vlastníci bytov a nebytových priestorov (vlastníci) uzatvorili s pôvodným správcom Zmluvu o výkone správy č. XXXXX zo dňa 20.05.1999. K tejto zmluve vlastníci evidujú dodatok č. 1, ktorý bol schválený na schôdzi vlastníkov dňa 12.04.2006, avšak neobsahuje žiadne rozhodné skutočnosti k predmetnému žalobnému návrhu k 14.08.2023.

3. Po novele zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZoVB“) č. 70/2010 Z.z., účinnou od 01.04.2010, pôvodný správca predložil vlastníkom úplnú nováciu zmluvy o výkone správy č. XXXXX/A, ktorá okrem iného v súlade s novým znením zákona zosúladuje jednu z rozhodných skutočností k predmetu tohto žalobného návrhu, ktorým je spôsob výpovede a výpovedná doba. Napriek povinnosti správcu doručiť vlastníkom kópiu uzatvorenej zmluvy si žalovaný túto povinnosť nesplnil a vlastníci disponujú len verziou slúžiacou ako podklad k hlasovaniu o novom znení zmluvy.

4. Podľa § 14a ods. 4 ZoVB, povinnou podmienkou písomných hlasovaní vlastníkov sú zvolení overovatelia písomných hlasovaní pro futuro : „ ... Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti 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 aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov“.

5. Uvedenú zákonnú povinnosť si vlastníci splnili hlasovaním na schôdzi vlastníkov dňa 16.01.2019, kde sa v bode programu č. 10 uzniesli, že univerzálnymi overovateľmi každého písomného hlasovania realizovaného od dátumu danej schôdze až do odvolania budú nasledovní vlastníci : „U. O.S., E. V., H. J., C. Š., K. O.S.“, čo potvrdzuje zápisnica zo schôdze zo dňa 16.01.2019, ktorá bola správcom riadne v bytovom dome zverejnená.

6. Žalobca dal do pozornosti súdu skutočnosť, že overovatelia boli zvolení až do ich odvolania, teda bez časového obmedzenia, čo správne koreluje s dikciou zákona. Overovateľmi teda dané osoby ostávajú až do ich odvolania, alebo kým sa funkcie nevzdajú, alebo kým ich funkcia nezanikne napríklad smrťou, alebo predajom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Súčasťou rozhodovania vlastníkov na tejto schôdzi bol aj záväzok pre pôvodného správcu vyhlásiť písomné hlasovanie s otázkou výpovede platnej zmluvy o výkone správy. Žalovaný ho však bez udania relevantných dôvodov odmietol a vlastníci sa domáhania svojich práv vzdali z dôvodov súkromných okolností na strane zástupcov vlastníkov a tiež arogantnej a tendenčnej komunikácie pôvodného správcu.

7. V rámci výkonu správy sa konala dňa 24.06.2021 schôdza vlastníkov, ktorú riadne zvolal žalovaný.

V bode 6. predložil žalovaný návrh na doplnenie overovateľov písomných hlasovaní pro futuro v nasledovnom znení: „správca bytového domu predložil svoj návrh vlastníkom bytov a nebytových priestorov na zvolenie overovateľov písomného hlasovania, ktorých uvedie správca bytového domu v prípade potreby vyhlásenia písomného hlasovania v bytovom dome. Overovatelia písomného hlasovania budú volení na neobmedzenú dobu a na všetky písomné hlasovania vyhlásené správcom, minimálne po dobu, kým správcovi oznámia nesúhlas vykonávať overovateľa písomného hlasovania alebo nebudú odvolaní uznesením vlastníkov bytov a nebytových priestorov.“ Za overovateľov písomného hlasovania boli navrhnutí: „Mgr. L. A.Š., Y. J., A.. C. Š., A.. V. M.“..

8. Vlastníci s uvedenou voľbou súhlasili, pri veľkosti domu nemali námietky na voľbu ďalších overovateľov písomných hlasovaní a navyše boli správcom uvedení do omylu, že ide o písomné hlasovania ním vyhlásené a teda má potrebu takýchto overovateľov zvoliť. Súčasný právny stav však nerozlišuje overovateľov podľa toho, kto písomné hlasovanie vyhlásil. Rozhodnou skutočnosťou je však fakt, že pôvodní overovatelia neboli odvolaní a svojej funkcie sa nevzdali. Duplicita voľby Ing. C. Š. bola podľa názoru žalobcu spôsobená účelovým konaním pôvodného správcu, ktorý tým sledoval uvedenie vlastníkov do omylu a voľbu tendenčne určených overovateľov. Nakoľko však nedošlo k odvolaniu pôvodných overovateľov, má žalobca za to, že na základe oboch hlasovaní sú overovateľmi písomných hlasovaní pro futuro do odvolania alebo vzdania sa nasledovní vlastníci: „ O., E. V., H. J., K. O., H.. L.C. A., Y. J., A.. C. Š., A.. V. M..

9. Začiatkom roku 2023 sa vlastníci k téme zmeny správcu opäť aktivizovali a s ohľadom na širokú nespokojnosť s výkonom správy pôvodným správcom podali žalovanému žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania s dvoma otázkami.

10. Prvou bola výpoveď zo zmluvy o výkone správy s pôvodným správcom a druhou bol súhlas so zmluvou o výkone správy so žalobcom, teda teraz novým správcom. Žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania prijal žalovaný dňa 01.03.2023, čo potvrdil pečiatkou, podpisom a dátumom na žiadosti. K žiadosti nevzniesol žiadne pripomienky, a to ani k uvedeným overovateľom písomných hlasovaní.

11. Správca pri výkone správy má postupovať s odbornou starostlivosťou a v súlade s § 8b ods. 1 písm. b) ZoVB bez ohľadu na obsah hlasovania, a je povinný uprednostniť záujmy vlastníkov pred svojimi a v prípade nesúhlasu s postupom vlastníkov z dôvodu nesúlady s právnymi predpismi alebo faktickým stavom veci je povinný upozorniť vlastníkov na prípadné pochybenia, čo žalovaný neurobil. Žalobca sa môže len domnievať, či išlo o zámerné konanie žalovaného s cieľom zabrániť výpovedi, alebo v danom čase si bol žalovaný vedomý faktického stavu ohľadom počtu a oprávnených overovateľoch písomných hlasovaní.

Žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania podpísalo 30 hlasov z celkového počtu 94 hlasov, čo je viac ako jedna štvrtina, potrebná pre podanie takejto žiadosti v súlade s § 14a ods. 1 ZoVB.

12. Žalovaný bol povinný vyhlásiť podľa žiadosti písomné hlasovanie tak, aby sa začalo najneskôr 16.03.2023 a trvalo najmenej tri týždne, povinnosť rešpektovať takúto požiadavku vlastníkov vyplýva tiež z ustanovení § 8b ods. 1 písm. f) ZoVB. Žalovaný však žiadosť vlastníkov ignoroval a svoju povinnosť si nesplnil. Toto právo v súlade s ustanovením § 14a ods. 1 ZoVB teda prešlo na štvrtinu vlastníkov, ktorá ho aj využila a dňa 17.3.2023 predmetné písomné hlasovanie vyhlásila. Štvrtina vlastníkov si tiež splnila svoju povinnosť a vyhlásenie písomného hlasovania oznámila pôvodnému správcovi, ktorý oznámenie podľa pečiatky na priloženom dôkaze prevzal dňa 17.3.2023. Písomné hlasovanie prebiehalo na viacerých listinách (celkovo 13 hlasovacích listín), každý hlas overili najmenej dvaja overovatelia svojim podpisom, čo je z listín zrejme.

13. V bytovom dome je celkovo 92 bytov a 2 nebytové priestory, preto celkový počet hlasov za bytový dom je 94. Pre úspešné hlasovanie je potrebné, aby súhlas s otázkami vyjadrila najmenej nadpolovičná väčšina všetkých hlasov a teda 48 hlasov (47+1). Podľa zápisnice z písomného hlasovania, ktorú vyhotovili vlastníci prostredníctvom zástupcu štvrtiny vlastníkov dňa 18.04.2023, z celkového počtu 94 hlasov sa za súhlas výpoveďou zmluvy o výkone správy a za súhlas s uzatvorením zmluvy o výkone správy s novým správcom vyjadrilo v oboch otázkach zhodne 57 platných hlasov, čo je viac ako zákonom požadovaná nadpolovičná väčšina vlastníkov.

Zápisnicu riadne overili zástupca vlastníkov: L. A., zástupkyňa vlastníkov, Y. D., zástupkyňa štvrtiny vlastníkov, ktorá žiadala a vyhlásila písomné hlasovanie, H. J., overovateľ písomných hlasovaní zvolený dňa 16.01.2019, C. Š., S. písomných P. B. G. XX.XX.XXXX C. XX.XX.XXXX, K. O., S. písomných P. B. G. XX.XX.XXXX.

14. Súčasťou procesu výpovede a neopomenuteľnou náležitosťou je aj doručenie samotnej výpovede žalovanému postupujúc v súlade s § 8a ods. 1 ZoVB : „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v

dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome....“

Oprávnenu osobou na základe výsledkov predmetného písomného hlasovania bola Y. D.. Výpoveď bola spísaná 21.04.2023 a podpis oprávnenej osoby bol úradne osvedčený a takto skompletizovaná výpoveď bola žalovanému doručená dňa 24.04.2023. Originál výpovede bol odovzdaný žalovanému, tento však napriek žiadosti kópiu overenej výpovede nevydal.

15. Dňa 26.05.2023 žalovaný doručil vlastníkom Vyjadrenie k doručenej výpovedi zmluvy o výkone správy, v ktorom konštatuje, že výpoveď považuje za neplatnú z nasledovných dôvodov:

Ad 1) Žalovaný tvrdí, že za overovateľov uznáva len tých, ktorí boli zvolení len na schôdzi konanej 24.06.2021, a to aj napriek tomu, že overovatelia písomných hlasovaní, zvolení na schôdzi, konanej dňa 16.01.2019 nikdy neboli odvolaní, funkcie sa nevzdali a ani z textu hlasovania dňa 24.06.2021 explicitne nevyplýva, že by im funkčné obdobie skončilo, alebo ich vlastníci odvolali. Z uvedeného dôvodu namieta žalovaný oprávnenie H. J. overovať hlasovanie vlastníkov; hlasy teda podľa jeho tvrdenia boli nedostatočne overené len jedným platne zvoleným overovateľom a teda nemôžu byť platné. Uvedené tvrdenie je však nesprávne, k odvolaniu H. J. z funkcie overovateľa písomných hlasovaní pro futuro nikdy nedošlo a preto jeho mandát trval a trvá a ním overené hlasy netrpia vadou nedostatku overovateľov a nemožno ich vylúčiť ako neplatné.

Ad 2) Žalovaný ďalej v odpovedi uvádza, že podľa platnej zmluvy o výkone správy vlastníci môžu zmluvu vypovedať len k 31.12. kalendárneho roka tak, že výpoveď im v danom roku musí byť doručená najneskôr k 30.06. a následne začne plynúť 6 mesačná výpovedná lehota, ktorá k 31.12. príslušného roka uplynie.

16. Vo vyššie uvedených dôkazoch doložil žalobca dodatok (nováciu) zmluvy o výkone správy, ktorá uvedenú požiadavku stavia do roviny neopodstatnenej požiadavky, nakoľko upravuje a zosúladzuje zmluvu o výkone správy s platným právnym stavom, vyplývajúcim z § 8a ods. 6, podľa ktorého: „Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e). Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.“

17. Zmluva svojim znením výpoveď upravila tak, že výpovedná lehota je tri mesiace a ďalej nijako neobmedzuje vlastníkov časovo, čo do termínu podania výpovede ani plynutia výpovednej lehoty. Ak by sa aj súd nestotožnil s tvrdením žalobcu o existencii takéhoto dodatku, nakoľko vlastníci z titulu nesplnenia si povinnosti správcu vo vzťahu k doručovaniu zmien zmluvy o výkone správy trpia dôkaznou núdzou a disponujú len nepodpísanou verziou, má žalobca za to, že úprava podmienok v zmluve uzatvorenej dňa 20.05.1999, podľa ktorej v čl. VIII ods. 3 je možné vypovedať túto zmluvu len k 31.12. bežného roka a táto výpoveď musí byť doručená najneskôr do 30.06. bežného roka, je neplatným ustanovením a v súlade so salvatorickým princípom sa na toto ustanovenie neprihliada a výpoveď sa spravuje platným znením zákona v čase podania výpovede.

18. Uvedené ustanovenie je v hrubom rozpore s platným znením ZoVB § 8a ods. 1 a nemožno sa od neho odkloniť ani ho inak upraviť. Vlastníkom v žiadnom prípade nemôže byť uprené právo rozhodnúť o výpovedi kedykoľvek, nemožno ani upraviť kogentné ustanovenie o plynutí výpovednej lehoty, ktorá podľa zákona v čase jej podania začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

19. Rovnako v súlade s gramatickým výkladom ustanovení ZoVB je nutné konštatovať, že ak zákonodarca uvedie možnosť dohodnúť sa inak v gramatickom tvare odkazujúcom na budúce dohody, nemožno podľa neho akceptovať dohody uzatvorené pred účinnosťou takéhoto ustanovenia, ale vyžaduje sa nové hlasovanie o úprave dĺžky výpovednej lehoty. Pokiaľ by zákonodarca mal v úmysle ponechať predchádzajúce dohody v platnosti, uviedol by v zákone jednoznačné ustanovenie o ich platnosti tak, ako to uvádza v iných častiach zákona vo vzťahu k iným skutočnostiam, ktoré bolo a je možné upraviť prejavom vôle vlastníkov.

19.1 V neposlednom rade je výrok o neplatnosti výpovede právne irelevantný, nakoľko výpoveď je jednostranným právnym úkonom a nevyžaduje súhlas druhej strany. Taktiež výrok o neplatnosti právneho úkonu nie je v kompetencii správcu, ale je prísne v kompetencii súdnej moci, a preto na výrok žalovaného nemožno prihliadať. Žalovaný k dnešnému dňu nevyužil svoju možnosť napadnúť platnosť výpovede súdnou cestou.

20. Vlastníci prostredníctvom poverenej osoby dňa 07.06.2023 vypracovali odpoveď žalovanému, pôvodnému správcovi, v ktorej logicky a právnou argumentáciou vyvrátili jeho tvrdenia. Zároveň žalovanému oznámili, že na podanej výpovedi trvajú a že výpovedná lehota, ktorá plynie od 01.05.2023, uplynie 31.07.2023.

21. Žalovaný dňa 13.07.2023 na doručení list reagoval svojou odpoveďou, v ktorej trvá na svojich predchádzajúcich výrokoch o neplatnosti písomného hlasovania a o možnosti úpravy výpovednej lehoty nie len čo do jej dĺžky, ale aj čo do termínu podania a začatia jej plynutia. Ako však žalobca vyššie uviedol, jeho tvrdenie odporuje nielen výkladovým pravidlám, ale aj kogentným ustanoveniam ZoVB a vo viacerých tvrdeniach si navzájom odporuje.

22. Následne doručil žalobca dňa 25.07.2023 žalovanému žiadosť o prevod správy bytového domu. Žalovaný však namiesto prevodu správy žalobcovi doručil dňa 31.07.2023, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, odpoveď na túto žiadosť a odovzdanie vyslovene odmietol.

23. K veci ďalej žalobca uvádza, že rozhodnutia vlastníkov sú v celom rozsahu platné, nakoľko ich žiaden z vlastníkov, ani žalovaný nenapadli na súde v zákonnej prekluzívnej lehote. V súlade s rozhodnutím Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Cdo 80/2019 z 29.06.2021 sa po uplynutí týchto zákonných lehôt stávajú rozhodnutia záväznými a nezmeniteľnými, pričom ich platnosť či neplatnosť nemožno preskúmať ani ako predbežnú otázku v inom súdnom konaní než v konaní o žalobe prehlasovaného vlastníka podľa ust. § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov. Dovolací súd v tomto judikáte okrem iného uviedol, že súdnym prieskumom platných uznesení vlastníkov po uplynutí zákonom stanovených lehôt v inom súdnom konaní (napr. v konaní o zaplatenie pohľadávky iniciovanom správcom voči vlastníkom) by bol narušený princíp právnej istoty, a tým nielen stabilita v právnych vzťahoch medzi vlastníkami navzájom, ale aj medzi vlastníkami a ich správcami, resp. tretími osobami (dodávateľmi tovarov a služieb pre bytový dom).

24. Pôvodný správca naďalej spravuje majetok vlastníkov na bankovom účte, tento však je vo vlastníctve vlastníkov a nie žalovaného. Žalovaný je len disponentom a výlučným vkladateľom. V súčasnosti žalovaný zadržáva majetok vlastníkov bez právneho titulu, nakoľko jeho právo výkonu správy k tomuto majetku mu už ku dňu vypracovania návrhu, teda k 31.07.2023, zaniklo uplynutím výpovednej lehoty zo zmluvy o výkone správy.

25. Žalobca však bez prevodu zostatku majetku žalovaným nemôže riadne plniť záväzky vlastníkov a prostriedky, ktorými žalobca disponuje nemôžu postačovať na úhradu výdavkov spojených so správou bytového domu, čím je vážne ohrozená správa bytového domu žalobcom, a tým aj vlastnícke práva, ako aj ďalšie ich práva vlastníkov, ktoré sú spojené s vlastníckym právom.

26. Reálne hrozí, že žalobca nebude mať v blízkej budúcnosti z čoho uhrádzať dodávateľom kľúčových médií napr. prípadné nedoplatky z preddavkových alebo z vyúčtovacích faktúr za plnenia dodávané bytovému domu, náklady spojené s opravami a bežnou údržbou bytového domu vrátane nákladov na odstránenie prípadných havarijných stavov, ktoré môžu v bytovom dome nastať, prípadne sankcie, ktoré môžu uplatniť dodávatelia plnení, v prípade neuhrádzania záväzkov vlastníkov vyplývajúcich z uzavretých zmluvných vzťahov.

27. Z dôvodu neodkladnej potreby zabezpečenia vrátenia majetku vlastníkov do dispozície ich zvolenému zákonnému zástupcovi (žalobcovi), ako aj z dôvodu obavy o znižovanie tohto majetku žalovaným sa žalobca musí bezodkladne domáhať splnenia tejto povinnosti formou návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti má žalobca, že dostatočne osvedčil potrebu bezodkladne upraviť pomery vzhľadom na to, že vlastníci majú legitímny záujem, aby v ďalšom období vykonával dispozíciu s ich majetkom žalobca, ktorého si na tento účel platne zvolili. Bez splnenia povinnosti žalovaného previesť zostatok majetku na bankovom účte a bez vydania dokumentácie týkajúcej sa správy bytového domu si žalobca voči vlastníkom objektívne nevie riadne plniť povinnosti správcu.

28. Skutočnosti uvedené v návrhu podľa názoru žalobcu dostatočne osvedčujú, že je nevyhnutné neodkladným opatrením zamedziť žalovanému v ďalšom vystupovaní voči vlastníkom a tretím osobám z pozície správcu bytového domu, ktoré už žalovanému zaniklo k 31.7.2023. Bez uloženia povinnosti žalovanému vydať dokumentáciu týkajúcu sa správy bytového domu prostredníctvom neodkladného opatrenia nebude mať žalovaný znemožnené vyššie uvedené činnosti, čím budú v konečnom dôsledku poškodení všetci vlastníci ako spotrebiteľia poskytnutých služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov. Takýto stav je nežiaduci a podľa názoru žalobcu je za daných okolností zásah súdu prostredníctvom neodkladného opatrenia nevyhnutný.

29. Obdobné povinnosti ako sú predmetom návrhu, t.j. zdržať sa čerpania finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv konkrétneho bytového domu, resp. zdržať sa vystupovania ako správca bytového domu voči tretím osobám formou predbežných opatrení voči bývalým správcom bytových domov už boli v judikatúre súdov viackrát judikované (rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp. zn. 10 Co 10/2010 z 16.03.2010 a sp. zn. 18 Co 30/2011 z 11.04.2011).

30. V aplikačnej praxi nie všetky subjekty, s ktorými vlastníci prostredníctvom správcu vstupujú do právnych vzťahov, reflektujú na singulárnu sukcesiu do práv a povinností správcu ako zákonného zástupcu vlastníkov podľa § 8a ods. 3 ZoVB.

31. Napriek jednoznačnej dikcii tejto normy väčšina dôležitých dodávateľov médií vyžaduje pri zmene správcu uzavretie nového zmluvného vzťahu pre bytový dom (elektrická energia, či voda), ktorý za vlastníkov uzatvára nový správca a ukončenie predchádzajúceho zmluvného vzťahu. Rovnako tak aj väčšina tuzemských bankových inštitúcií pri zmene správcu bytového domu nevykoná zmenu vkladateľa (disponenta) v existujúcej zmluve o vedení bankového účtu uzavretej predchádzajúcim správcom, ale je potrebné, aby nový správca napriek dikcii § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. zriadil v príslušnej bankovej inštitúcii nový účet vlastníkov, čo mu ukladá aj priamo § 9 ods. 6 a § 8a ods. 4 ZoVB.

32. Zmenu správcovského subjektu v bytovom dome už žalobca oznámil niektorým dodávateľom. Títo dodávatelia však nevytvoria pre bytový dom nový zmluvný vzťah, ani nevykonajú zmenu v existujúcom zmluvnom vzťahu na dodávku vody, či elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu, zmenu týkajúcu sa poplatkov za odvoz komunálneho odpadu hoci o to požiadajú už nový správca. Tlačivá ZSE, BVS ako aj Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy potvrdzujú nutnosť podpísania „pôvodným odberateľom“, resp. „odhlasujúcim“, „poplatníkom“ ktorým je podľa ZSE, BVS, Hlavného mesta SR Bratislavy stále žalovaný, ale aj v prípade ZSE a BVS novým odberateľom, teda žalobcom. V prípade, ak k uvedenej zmene v krátkom čase nedôjde, reálne hrozí, že napr. ZSE a BVS pri neuhrádzaní preddavkových platieb zo strany žalovaného z titulu ním uzavretých zmlúv o dodávkach elektriny a vody (vlastníci už žalovanému zálohové platby neuhrádzajú) obmedzia alebo prerušia dodávky týchto médií do bytového domu alebo budú ZSE a BVS vymáhať svoje pohľadávky. Žalobca totiž nedisponuje prístupom k bankovému účtu, z ktorého žalovaný uhrádzal preddavkové platby za dodávky vody a elektrickej energie do bytového domu a rovnako nedisponuje ani zmluvou o dodávkach elektriny, ani zmluvou o dodávke pitnej vody a odvádzaní odpadových vôd, zmluvou o ktoré žalovaný uzavrel v mene vlastníkov ako bývalý správca bytového domu. Z toho vyplýva naliehavá potreba zabezpečiť zmenu odberateľa v súlade s podmienkami ZSE a BVS, ale aj zmenu poplatníka týkajúcu sa odvozu komunálneho odpadu, nakoľko tieto subjekty budú bez vydania navrhovaného neodkladného opatrenia ďalej konať so žalovaným ako odberateľom, resp. zástupcom odberateľov vody a elektrickej energie dodávanej do bytového domu, poplatníkom, na čo mu oprávnenie zo zmluvy o výkone správy zaniklo k 31.7.2023.

33. V súvislosti s vydaním vyššie uvedených odhlášok žalobca poukázal aj na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2Cob/52/2018 z 19.04.2018, ktoré potvrdilo v celom rozsahu vydané neodkladné opatrenie Okresného súdu Bratislava III, kde predmetom vydania dokumentov bolo aj predmetné tlačivo odhlášky od ZSE, a.s., ako aj ďalšia dokumentácia týkajúca sa správy bytového domu.

34. Za situácie, keď žalobca nedisponuje kompletnou dokumentáciou k správe bytovému domu, vlastníci nemajú bez nariadenia neodkladného opatrenia zabezpečený reálny prístup k ich vlastnému majetku (dokumentácii) ani k informáciám o správe bytového domu.

35. Z uvedeného konania žalovaného, ktorý nepreviedol zostatok majetku vlastníkov na ich novozriadený účet, neodovzdal žalobcovi ako novému správcovi materiály týkajúce sa správy bytového domu, je zrejmé, že je potrebné upraviť nariadením neodkladného opatrenia pomery medzi stranami sporu, ako aj medzi vlastníkmi, tretími osobami a správcom bytového domu tak, aby bola odstránená v súčasnosti existujúca právna neistota ohľadne toho, kto je správcom dotknutého bytového domu.

36. Navyše je nevyhnutné zabezpečiť prevod finančných prostriedkov na novozriadený bankový účet žalobcom ako správcom bytového domu pre vlastníkov tak, aby bolo možné realizovať platby dodávateľom energií ako aj pokrývať nevyhnutné a pravidelné mesačné výdavky vlastníkov bytov. Odovzdanie požadovaných dokladov je dôležité aj z toho dôvodu, aby žalobca ako správca mal relevantné podklady na vypracovanie vyúčtovania, keďže toto je povinnosťou správcu, ktorým je žalobca. Taktiež až na základe týchto dokladov je možné zistiť existenciu potencionálnych nárokov vlastníkov bytov voči tretím osobám, ako aj existencie záväzkov vlastníkov a z nich vyplývajúcich prípadných nárokov tretích osôb.

37. V tomto prípade nariadené neodkladné opatrenie subsumuje vec samu, čo vyplýva zo samotného znenia nariadeného neodkladného opatrenia, t.j. uloženia povinností žalovanému niečo vykonať a niečoho sa zdržať, čím je poskytnutá dostatočná ochrana žalobcovi. Prípustnosť nariadiť neodkladné opatrenie v tomto znení vyplýva zo špecifického postavenie sporových strán, keďže žalobca vystupuje ako správca bytového domu a žalovaný ako bývalý správca, ktorý stále disponuje, resp. nevydal majetok vlastníkov bytového domu žalobcovi.

Na základe tvrdení žalobcu a doložených písomných dokladov má žalobca za to, že tieto skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov, ktorú možno dosiahnuť práve nariadením navrhnutého neodkladného opatrenia, keďže sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

38. Navrhovatelia za účelom osvedčenia / preukázania skutočností uvedených k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pripojili tieto dôkazné prostriedky/listiny: Zmluva o výkone správy č. XXXXX/A č.l. 16, Žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania č.l. 23-24, Žiadosť na určenie termínu odovzdania, prevzatia domu do správy č.l. 25, Zmluva o výkone správy uzavretá 03.07.2023 so žalobcom č.l. 26, Tlačivo o zmenu odberateľa elektriny na odbernom mieste - prepis č.l. 32, Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov z 16.01.2019 č.l. 34, zo 24.06.2021 č.l. 36, z 25.03.2023 č.l. 38, Predpis mesačnej zálohovej platby k 01.03.2023 č.l. 39, Výpoveď zo zmluvy o výkone správy č.l. 40, Vyjadrenie spoločnosti NOVBYT, s.r.o. k doručenej výpovedi z 20.04.2023 č.l. 41, Vyhlásenie písomného hlasovania na 25.03.2023 č.l. 42, Zmluva o bežnom účte PO uzavretá v Tatra banka, a.s. Vlastníkov bytov a nebytových priestorov v mene ktorých vystupuje správca BLAHO-BYT, spol. s r.o. č.l. 43, Tlačivo Príloha č. 2 - Oznámenie o vzniku, zmene, a zániku poplatkovej povinnosti č.l. 45, Vyjadrenie k vyjadreniu z 07.06.2023 č.l. 47, Odpoveď na Žiadosť na určenie termín odovzdania domu do správy č.l. 48, Odpoveď č.l. 49, Splnomocnenie z 14.04.2023 č.l. 51, Hlasovania listina k písomnému hlasovaniu z 25.03.2023 č.l. 52, Tlačivo na hlásenie zmeny odberateľa BVS č.l. 58, Zmluva o výkone správy č. 04699 č.l. 66 s Dodatkom č. 1 č.l. 71.

39. Žalovaný zaslal bez výzvy dňa 07.09.2023 súdu vyjadrenie k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, kde žiadal neodkladné opatrenie v celom rozsahu zamietnuť. Uviedol, že namieta platnosť písomného hlasovania vlastníkov o výpovedi zmluvy o výkone správy so žalovaným z nižšie uvedených dôvodov; a aj keby toto bolo hlasovanie platné, tak namieta, že výpovedná lehota uplynie až dňom 31.12.2023, keďže výpoveď zo zmluvy mu bola doručená dňa 24.04.2023.

40. Žalovaný bližšie k dôvodom uviedol, že dňa 24.04.2023 bola spoločnosti NOVBYT, s.r.o. doručená výpoveď Zmluvy o výkone správy zo dňa 20.04.2023, ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov (NP) vypovedajú Zmluvu o výkone správy č. XXX XX zo dňa 20.05.1999.

41. Spoločnosť NOVBYT, s.r.o. - žalovaný vykonáva na základe Zmluvy o výkone správy č. 04699 zo dňa 20.05.1999 správu bytových domov H. X, X XX C. S. XX, XX, 20, Bratislava. Výpoveď Zmluvy o výkone správy bola predmetom písomného hlasovania konaného v dňoch 25.03.2023-15.04.2023.

42. V zmysle Vyhlásenia písomného hlasovania zo dňa 17.03.2023 boli overovateľmi písomného hlasovania: C. Š., K. O., E. V., H. J.. Pri ustanovovaní overovateľov písomného hlasovania vlastníci bytov vychádzali zjavne z prijatého Uznesenia vlastníkov bytov a NP zo dňa 16.01.2019. Predmetom tohto uznesenia bola voľba „univerzálnych overovateľov“ každého písomného hlasovania.

43. Poukázal, že na schôdzi vlastníkov bytov a NP konanej dňa 24.06.2021 boli pod bodom 6. zvolení noví overovatelia písomného hlasovania, a to: H. L. A., Y. J. A.. C. R., A. V. M..

44. V tomto smere žalovaný ďalej poukázal na § 14b ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého: „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.“

45. V zmysle citovaného zákonného ustanovenia je zrejmé, že rozhodnutie o overovateľoch písomného hlasovania zo dňa 24.06.2021 nahradilo pôvodné rozhodnutie o overovateľoch písomného hlasovania zo dňa 16.01.2019.

46. Z vyššie uvedeného potom vyplýva, že písomné hlasovanie konané v dňoch 25.03.2023 - 15.04.2023 nebolo overené riadne zvolenými overovateľmi písomného hlasovania. Písomné hlasovania musia v zmysle § 14a ods. 4 Zákona č. 182/1993 Z.z. overiť najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi. V danom prípade bolo písomné hlasovanie overené len jedným overovateľom zvoleným na schôdzi, a to p. C. Š..

47. Vzhľadom na to, že písomné hlasovanie konané v dňoch 25.03.2023 - 15.04.2023 nebolo overené riadne zvolenými overovateľmi písomného hlasovania, žalovaný považuje toto písomné hlasovanie za neplatné. Spoločnosť NOVBYT, s.r.o. v zásade namieta platnosť písomného hlasovania, v ktorom mala byť odsúhlasená výpoveď zo Zmluvy o výkone správy, ale zároveň z dôvodu právnej istoty namieta aj otázku uplynutia výpovednej doby pre prípad riadneho doručenia výpovede zo zmluvy o výkone správy.

48. V tomto smere žalovaný tiež uviedol, že danom prípade Zmluva o výkone správy obsahuje dojednanie zmluvných strán o výpovedi, a to konkrétne čl. VIII ods.3 ZoVS, v zmysle ktorého: „Každá zo zmluvných strán môže vypovedať k 31.12. bežného roka. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov. Výpoveď je účinná, ak bola zmluvnej strane doručená najneskôr šesť mesiacov pred uvedeným termínom.“

48.1 V zmysle prechodných ustanovení podľa § 32c ods. 2 Zákona č. 182/1993 Z.z.: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správcovia a predsedovia sú povinní zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. júla 2007 uviesť do súladu s týmto zákonom do 31. decembra 2007. Tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.“

48.2 Výpovednú dobu zmluvy o výkone správy upravuje Zákon č. 182/1993 Z.z. v § 8a ods. 6: „Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. ej. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.“

49. Podľa žalovaného vo výpovedi zmluvy vlastníci poukazujú na zákonnú 3 mesačnú výpovednú dobu, s tým, že takto stanovenú výpovednú dobu upravuje priamo zákon, a to s účinnosťou od 01.07.2007.

50. Prechodné ustanovenie § 32c ods. 2 k novele účinnej ku dňu 01.07.2007 upravuje len to, že zmluvy o výkone správy je potrebné dať do súladu so znením zákona, a to do 31.12.2007.

51. Žalovaný zdôraznil, že zmluvné dojednanie o výpovednej dobe, ktoré je obsiahnuté v uzatvorenej Zmluve o výkone správy zo dňa 20.05.1999 nie je žiadnym spôsobom v rozpore s ustanovením § 8a ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z.z. účinným od 01.07.2007. V zásade predmetné ustanovenie umožňuje zmluvným stranám dispozitívne si upraviť otázky výpovednej doby. Takýmto spôsobom bola otázka výpovednej doby medzi zmluvnými stranami upravená už v pôvodnom texte uzatvorenej zmluvy o výkone správy. Inými slovami, v tomto smere nebolo čo dávať do súladu s novým znením zákona, keďže zmluvné strany mali odlišne dojednanú výpovednú dobu, čo priamo umožňuje aj uvádzaná novela zákona č. 182/1993 Z.z..

52. Teda v prípade uzatvorenej Zmluvy o výkone správy sa zmluvné strany dohodli inak s poukazom na § 8a ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z.z., a to tak, že výpoveď je možné dať len k 31.12. kalendárneho roka, pričom takúto výpoveď je potrebné doručiť správcovi najmenej 6 mesiacov pred 31.12.

53. Pri riadnom doručení výpovede niektorej zo zmluvných strán, sa pri určení dĺžky a začiatku plynutia výpovednej doby vychádza z ustanovenie Zmluvy o výkone správy.

54. Na preukázanie svojich tvrdení žalovaný pripojil nasledovné listinné dôkazy: Výpoveď zo dňa 20.04.2023, Zmluva o výkone správy č. XXXXX, Vyhlásenie písomného hlasovania zo dňa 17.03.2023, Uznesenie č. 6 prijaté na schôdzi konanej dňa 24.06.2021.

55. Podľa § 324 ods. 1 C.s.p., pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

56. Podľa § 324 ods. 3 C.s.p., neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

58. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) C.s.p., neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

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

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

61. Podľa § 328 ods. 2 C.s.p., ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

62. Podľa § 328 ods. 1 C.s.p., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodne súd najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý spĺňa náležitosti podľa § 326. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. e) rozhodne súd do 24 hodín od doručenia návrhu.

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

64. Podľa § 329 ods. 2 C.s.p., pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

65. Podľa § 329 ods. 3 C.s.p., ak po vydaní uznesenia, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, dôjde k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, nezakladá právoplatné rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, prekážku rozhodnutej veci.

66. Podľa § 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom 182/1993 Z. z. Zbierka zákonov Slovenskej republiky Strana 11 pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis.

67. Podľa § 8a ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

68. Podľa § 8a ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z., dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.

69. Podľa § 8a ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z., ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 1 písm. g). Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

70. Podľa § 8a ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z., Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e). Vypovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Vypovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

71. Podľa § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., pri správe domu je správca povinný a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, 182/1993 Z. z. Zbierka zákonov Slovenskej republiky Strana 13 b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky, f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov (ďalej len „štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“), g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok, h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby^{12ac}) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o), i) podať návrh na exekučné konanie,^{12ab}) j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom, k) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

72. Podľa § 9 ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z., ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.

73. Podľa § 14a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a

nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

74. Podľa § 14a ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

75. Podľa § 14a ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z., schôdzu vlastníkov vedie predseda alebo správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak.

76. Podľa § 14a ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z., písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín 182/1993 Z. z. Zbierka zákonov Slovenskej republiky Strana 19 hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti 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 aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

77. Podľa § 14a ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z., zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

78. Podľa § 14a ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z., zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania. Podľa § 14a ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z.

79. Podľa § 14a ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z., 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 poverená osoba.

80. Podľa §14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z., 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. 15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

81. Podľa § čl. VIII. Bod 2. Zmluvy o výkone správy z 20.05.1999, Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.

82. Podľa čl. VIII. Bod 3. Zmluvy o výkone správy z 20.05.1999, Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať k 31.12. bežného roka. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov. Výpoveď je účinná, ak bola zmluvnej strane doručená najneskôr šesť mesiacov pre uvedeným termínom.

83. Nariadiť neodkladné opatrenie podľa citovaných ustanovení C.s.p. je možné, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Účelom neodkladných opatrení je bezodkladná úprava pomerov strán sporu a podmienkou pre jeho nariadenie je osvedčenie, že bez bezodkladnej úpravy právnych pomerov by bolo právo strany sporu, ktorá podáva návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ohrozené, príp., že by bola ohrozená exekúcia. V každom prípade je potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ako i osvedčenie, že je tu nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy. Je potrebné vychádzať z naliehavosti a nutnej potreby bezodkladnej úpravy, ktorá je osvedčená iba vtedy, ak sa preukáže existencia takých konkrétnych úkonov strany sporu, voči ktorej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje, v dôsledku ktorých sa strana, ktorá podáva návrh na neodkladné opatrenie, môže dôvodne obávať nenapraviteľnej alebo len ťažko napraviteľnej ujmy na jej strane. Splnenie predpokladov pre jeho nariadenie nemožno vyvodiť len zo samotných tvrdení žalobcu, no je potrebné tieto tvrdenia aspoň osvedčiť, a to aspoň do tej miery, že možno dôvodne nadobudnúť presvedčenie o ich pravdivosti; keďže pri nariaďovaní neodkladného opatrenia prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení.

84. Inštitút neodkladných opatrení a zabezpečovacieho opatrenia nahradil a doplnil doterajšie predbežné opatrenia v zmysle § 74 a nasl. zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku. Novozavedeným inštitútom sa zmenila doterajšia koncepcia právnej úpravy predbežných opatrení podľa Občianskeho súdneho poriadku, podľa ktorej bolo cieľom predbežných opatrení dočasne upraviť pomery účastníkov konania a následne rozhodnúť vo veci samej. Nová právna úprava upustila od doterajšej koncepcie predbežnosti poskytovanej ochrany, pretože po nariadení navrhovaných opatrení nemusí nevyhnutne nasledovať konanie vo veci samej.

85. Ustanovenie § 325 C.s.p. obsahuje len príkladný výpočet neodkladných opatrení, čo v praxi umožňuje, aby ich škála bola omnoho širšia. Pri rozhodovaní o neodkladných opatreniach súd nerozhoduje na základe výsluchu oboch procesných strán, v návrhu, no vychádza len zo skutočností uvádzaných a preukázaných žalobcom v návrhu, resp., ak je návrh podaný v priebehu konania, z výsledkov doposiaľ vykonaného dokazovania. Preto je nevyhnutné, aby bola žalobcom osvedčená dôvodnosť a trvanie nároku, teda musia byť osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

86. Zákonnými podmienkami na nariadenie neodkladného opatrenia sú teda neodkladnosť úpravy pomerov alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Aj v prípade, ak sú inak splnené formálne predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, je treba starostlivo zvážiť, či v prípade jeho nariadenia nedôjde k nevyváženému zásahu do vzťahu strán alebo tretích osôb. Neodkladné opatrenie je možné nariadiť iba v prípade, ak je aspoň osvedčená danosť práva. Pre osvedčenie práva je potrebné, aby navrhovateľ bol vecne legitimovaný a taktiež, aby navrhovateľom uplatnený nárok nebol zjavne neopodstatnený.

87. Neodkladné opatrenie je procesným inštitútom, ktorý umožňuje poskytnúť ochranu porušeným alebo ohrozeným subjektívnym právam. Pred nariadením neodkladného opatrenia nemusí byť nárok dokázaný, musí však byť aspoň osvedčený. Osvedčenie (na rozdiel od dokázania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Pri ich zisťovaní nemusí dbať na všetky formality, ako je to pri dokazovaní; postačuje, že osvedčená skutočnosť sa mu vzhľadom na všetky okolnosti javí ako nanajvýš pravdepodobná. Pri nariadení neodkladného opatrenia teda súd poskytne oprávnenej strane dočasnú ochranu, prípadne zabraňuje ďalšiemu zhoršovaniu jej postavenia aj za cenu, že skutočný stav veci nie je ešte náležite zistený, a teda že subjektívne právo ani jemu zodpovedajúca povinnosť nie sú celkom nepochybné.

88. Dočasnou úpravou urobenou vo forme neodkladného opatrenia sa preto neprejudikujú práva a povinnosti strán a ani posúdenie právneho vzťahu medzi nimi. Znamená to, že obsahom dočasnej úpravy v neskoršom konaní nie je súd viazaný, a môže rozhodnúť inak.

89. Pri nariadení neodkladného opatrenia podľa vyššie citovaných zákonných ustanovení obsah výroku nesmie porušovať žiadne ústavou zaručené právo strany alebo slobodu, teda treba skúmať, či postupom súdu alebo obsahom výroku nedochádza k zásahu do práv a slobôd garantovaných ústavou (ústavnými zákonmi).

90. Vo veci bolo vyššie uvedenými listinnými dôkazmi, predloženými stranami sporu preukázané / osvedčené, že: Vlastníci bytov a NP Mestská 7,9,11 a Osadná 16,18,20 v Bratislave, uzavreli dňa 20.05.1999 so žalovaným ako správcom Zmluvu o výkone správy č. XXXXX, v znení jej dodatku č. 1 z 12.04.2006. Vlastníci na schôdzi 16.01.2019 hlasovaním v bode 10. sa uzniesli, že univerzálnymi overovateľmi každého písomného hlasovania až do odvolania boli nasledovní vlastníci: U. O., E. V., H. J., C. Š.Á., K. O.. Na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvolanej na návrh žalovaného 24.06.2021 v bode 6. boli zvolení - doplnení ako overovatelia písomných hlasovaní vyhlásených správcom: Y. J., C. Š., V. M., L. A.. Vlastníci podali žalovanému ako správcovi žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania, ktorú žalovaný prijal 01.03.2023; nevzniesol k nej žiadne námietky, ani k overovateľom písomných hlasovaní. Žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania podpísalo 30 hlasov, čo je 1 vlastníkov. Nakoľko žalovaný písomné hlasovanie podľa §14a ods. 1 nevyhlásil, prešlo toto právo na 1 vlastníkov. Dňa 17.03.2023 vyhlásili písomné hlasovanie. Predmetom písomného hlasovania konaného v dňoch 25.03.2023-15.04.2023 bola: výpoveď zmluvy o výkone správy žalovanému a uzavretie zmluvy o výkone správy s novým správcom. Overovateľmi písomného hlasovania boli: okrem C. Š.Y., Y. K. O., E. V. C. H. J. - univerzálni overovatelia podľa zápisnice z 19.01.2019, ktorí neboli odvolaní. Po písomnom hlasovaní bola dňa 18.04.2023 vyhotovená zápisnica, z ktorej obsahu vyplýva, že z celkového počtu 94 hlasov bolo za súhlas s výpoveďou zo výkone správy žalovanému a za súhlas s uzavretím zmluvy o výkone správy s novým správcom - žalobcom sa vyjadrilo 57 platných hlasov. Oprávnenou osobou na doručenie samotnej výpovede na základe výsledkov písomného hlasovania bola Y. D.. Po spísaní a overení výpovede úradne 21.04.20123 bola výpoveď doručená žalovanému ako správcovi dňa 24.04.2023. Žalovaný k výpovedi zaujal dňa 26.05.2023 negatívne stanovisko, ktorého obsahom je argumentácia uvedená aj v písomnom vyjadrení v tomto konaní. Následne prebehla medzi stranami opakovane písomná komunikácia, v ktorej každá strana zotrvala na svojom názore ohľadom ukončenia / neukončenia zmluvy o výkone správy žalovaným: vlastníci oznámili žalovanému, že na podanej výpovedi zmluvy trvajú, s tým že výpoveďná lehota, ktorá podľa nich začala plynúť od dňa 01.05.2023 uplynie dňa 31.07.2023. V nadväznosti na uvedené, žalobca, s ktorým uzavreli vlastníci bytov a NP uzavreli zmluvu o výkone správy zmluvu doručil dňa 25.07.2023 žalovanému žiadosť o prevod, odovzdanie správy domu, čo žalovaný odmietol.

91. Po preskúmaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a ostatného obsahu spisu - listinami pripojenými k návrhu sa súd stotožnil so skutkovými a právnymi dôvodmi návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podaného žalobcom.

92. Nariadenie neodkladného opatrenia je podmienené tým, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením podľa § 343 C.s.p.. Zabezpečovacie opatrenie má teda vždy prednosť. Splnenie uvedenej podmienky skúma súd pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vždy a z úradnej povinnosti. V danom prípade súd vyhodnotil, že nie sú splnené zákonné predpoklady na vydanie zabezpečovacieho opatrenia, nakoľko žalobca nemá voči žalovanému judikovanú pohľadávku a nepreukázal obavu, že exekúcia bude ohrozená.

93. Žalobca v konaní preukázal existenciu nároku - ochrana vlastníckych práv a s tým súvisiacich právnych vzťahov vlastníkov bytov a NP vyplývajúca im zo zákonnej úpravy podľa zák. č. 182/1993 Z.z.. Ďalej žalobca preukázal existenciu právnych vzťahov medzi stranami, keďže vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu H. X,X,XX C. S. XX.XX.XXXX Y. L. s ním ako správcom uzavreli 03.07.2023 zmluvu o výkone správy daného bytového domu. Tým je daná aktívna vecná legitímácia žalobcu v konaní. Žalobca následne 25.07.2023 požiadal žalovaného o odovzdanie a prevod správy domu, ktorú správu doposiaľ vykonával / vykonáva žalovaný podľa zmluvy z r. 1999 v znení jej dodatku, čo žalovaný odmietol, nakoľko žalobcu neuznáva ako legitímneho nového správcu. Tým je vo veci daná pasívna vecná legitímácia žalovaného.

94. Žalobca odôvodnil existenciu potreby bezodkladnej úpravy pomerov skutočnosťami uvedenými v tomto návrhu a to, že vlastníci majú legitímny záujem, aby v ďalšom období vykonával dispozíciu s ich majetkom žalobca, ktorého si na tento účel platne zvolili. Bez splnenia povinnosti žalovaného previesť zostatok majetku na bankovom účte a bez vydania dokumentácie týkajúcej sa správy bytového domu si žalobca voči vlastníkom objektívne nevie riadne plniť povinnosti správcu. Ďalej, že z doterajšieho konania žalovaného, ktorý nepreviedol zostatok majetku vlastníkov na ich novozriadený účet, neodovzdal žalobcovi ako novému správcovi materiály týkajúce sa správy bytového domu, je zrejmé, že je potrebné upraviť nariadením neodkladného opatrenia pomery medzi stranami sporu, ako aj medzi vlastními, tretími osobami a správcom bytového domu tak, aby bola odstránená v súčasnosti existujúca právna neistota ohľadne toho, kto je správcom dotknutého bytového domu.

95. Žalovaný ako pôvodný správca vlastníkov spravuje ich majetok na bankovom účte, tento je vo vlastníctve vlastníkov a nie žalovaného. Žalovaný je len disponent a výlučný vkladateľ. V súčasnosti žalovaný zadržáva majetok vlastníkov bez právneho dôvodu, nakoľko jeho právo správy k tomuto majetku zaniklo.

96. Ďalej je nevyhnutné zabezpečiť prevod finančných prostriedkov na novozriadený bankový účet žalobcom ako správcom bytového domu pre vlastníkov tak, aby bolo možné realizovať platby dodávateľom energií ako aj pokrývať nevyhnutné a pravidelné mesačné výdavky vlastníkov bytov. Odovzdanie požadovaných dokladov je dôležité aj z toho dôvodu, aby žalobca ako správca mal relevantné podklady na vypracovanie vyúčtovania, keďže toto je povinnosťou správcu, ktorým je žalobca. Taktiež až na základe týchto dokladov je možné zistiť existenciu potencionálnych nárokov vlastníkov bytov voči tretím osobám, ako aj existencie záväzkov vlastníkov a z nich vyplývajúcich prípadných nárokov tretích osôb.

97. Uvedené tvrdenia žalobcu v spojení s predloženými dôkazmi dostatočne osvedčujú aj nevyhnutnosť a naliehavosť dočasnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, pretože bez nariadeného neodkladného opatrenia žalovaný pokračuje napriek výpovedi zmluvy vlastními z 24.04.2023 vo výkone správy daného bytového domu, a doposiaľ nedošlo k odovzdaniu, prevzatíu správy domu na žalobcu.

98. Žalobca tak osvedčil, že tieto právne vzťahy vyžadujú dočasnú a nalievavú bezodkladnú úpravu, pretože na základe výsledku hlasovania vlastníkov bytov a výpovede zmluvy o výkone správy žalovanému a uzavretej zmluvy o výkone správy so žalobcom, žalobca po uplynutí výpovednej doby nemôže vykonávať správu daného bytového domu.

K neplatnosti písomného hlasovania súdu uvádza:

99. Súd sa nestotožňuje s názvom žalovaného, podľa ktorého z § 14b ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z. je zrejmé, že rozhodnutie o overovateľoch písomného hlasovania zo dňa 24.06.2021 nahradilo pôvodné rozhodnutie o overovateľoch písomného hlasovania z 16.01.2019 a že v danom prípade písomné hlasovanie konané v dňoch 25.03.2023 - 15.04.2023 nebolo overené riadne zvolenými overovateľmi písomného hlasovania.

100. Žalovaný uvádzal, že písomného hlasovania sa musia podľa § 14a ods. 4 ZoVB zúčastniť najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi; pričom v danom prípade sa tak nestalo, nakoľko bolo písomné hlasovanie o výpovedi bolo overené len jedným overovateľom zvoleným na schôdzi 24.06.2021 a to C. Š.Y..

101. Podľa uznesenia vlastníkov hlasovaním na schôdzi vlastníkov 16.01.2019 sa v bode 10. programu uzniesli, že univerzálnymi overovateľmi každého písomného hlasovania realizovaného od dátumu danej schôdze až do odvolania sú : U. O., E. V., H. J., C. Š., K. O.. Uvedení boli zvolení až do ich odvolania, t.j.

bez časového obmedzenia, resp. kým ich funkcia nezanikne inak - vzdaním sa, predajom bytu a pod., čo sa nestalo.

102. Ďalej uvádzal, že v bode 6. programu schôdze vlastníkov 24.06.2021 predložil žalovaný ako správca návrh na doplnenie zvolenie overovateľov písomných hlasovaní, ktorých uvedie správca bytového domu v prípade potreby vyhlásenia písomného hlasovania v bytovom dome s tým, že títo budú volení na neobmedzenú dobu a na všetky písomné hlasovania vyhlásené správcom, minimálne po dobu, kým správcovi oznámia nesúhlas vykonávať overenie písomného hlasovania alebo nebudú odvolaní uznesením vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

103. Súd ma za to, že nakoľko sa nejednalo o hlasovanie vyhlásené správcom, ale na základe štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov, aktuálna právna úprava overovateľov týmto spôsobom nedefinuje. V tomto prípade písomné hlasovanie vlastníkov v dňoch 25.03.2023 - 15.04.2023 bolo overené H. J. - overovateľ zvolený 19.01.2019, C. Š. overovateľka zvolená 16.01.2019 a 24.06.2021 C. K. O. overovateľka zvolená 16.01.2019. Overovatelia písomného hlasovania o výpovedi zmluvy preto boli legitímnymi overovateľmi, vrátane pani C. Š.Y., ani doposiaľ nedošlo k ich odvolaniu ako overovateľov schválených na schôdzi dňa 16.01.2019.

104. Za ťažiskové však súd považuje, že žiaden z prehlasovaných vlastníkov daného bytového domu dotknutého písomného hlasovania o výpovedi zmluvy sa podľa § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. v zákonnej prekluzívnej lehote 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania neobrátil na súd, aby vo veci rozhodol; a nie je v danej lehote podaná a vedená žiadna žaloba vo veci.

105. To znamená, že písomné hlasovanie o výpovedi zmluvy o výkone správy so spoločnosťou žalovaného súd preto vyhodnotil ako platné, poukazujúc aj na rozhodnutie NS SR 1Cdo80/2019 z 29.06.2021, kedy sa po uplynutí zákonných lehôt stávajú rozhodnutia záväznými a nezmeniteľnými, ich platnosť či neplatnosť nemožno preskúmať ani ako predbežnú otázku v inom súdnom konaní než v konaní o žalobe prehlasovaného vlastníka podľa § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z..

K neplatnosti výpovede-výpovedná doba súd uvádza:

106. Podľa znenia § 8a ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z., aktuálneho v čase dania výpovede zo zmluvy o výkone správy, t.j. 24.04.2023, sa zmluva uzatvára so správcom na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e). Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

107. V danej veci vlastníci vo výpovedi zmluvy žalovanému poukazujú na 3 mesačnú výpovednú lehotu s tým, že túto upravuje priamo zákon a to s účinnosťou od 01.07.2007, čo žalovaný následne nezosúladiť. Podľa žalobcu, po účinnosti novely zákona č. 182/1993 Z.z. - ZoVB, účinnnej od 01.07.2007 bola zákonom stanovená výpovedná lehota v trvaní troch mesiacov, bez ohľadu na odlišné dojednanie výpovednej doby v zmluve o výkone správy.

108. Žalovaný namietá, že zmluva o výkone správy z 20.05.1999 v znení dodatku z r. 2006 obsahuje dojednanie o výpovedi v čl. VIII. ods. 3 podľa ktorého: každá zo zmluvných strán môže vypovedať k 31.12. bežného roka. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov. Výpoveď je účinná, ak bola zmluvnej strane doručená najneskôr šesť mesiacov pred uvedeným termínom.

Žalovaný v tejto súvislosti poukázal na ust. § 32c ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., Prechodné ustanovenia, podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správcovia a predsedovia sú povinní zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 01.07.2007 uviesť do súladu s týmito zákonom do 31.12.2007.

109. Z uvedeného pre žalovaného vyplýva, že zmluvné dojednanie o výpovednej dobe, ktoré je takto obsiahnuté v zmluve o výkone správy z 20.05.1999 preto nie je v žiadnom rozpore s vyššie uvedeným ustanovením § 8a ods. 6 zák. č. 182/1999 Z.z. účinným od 01.07.2007. Podľa žalovaného predmetné ustanovenie umožňuje zmluvným stranám dispozitívne si upraviť otázky výpovednej doby a takýmto spôsobom bola výpovedná doba medzi stranami upravená už v pôvodnom texte zmluvy v r. 1999, a teda nebolo vlastne čo dávať do súladu s novým znením zákona. Zmluvné strany totiž už mali odlišne dojednanú výpovednú dobu, čo umožňuje aj uvádzaná novela zákona č. 182/1993 Z.z..

110. Existencia platnej inovácie zmluvy o výkone správy, ktorá by reflektovala právnu úpravu výpovede a zosúladiť ju so znením podľa zák. č. 182/1993 Z.z. v znení zák. č. 268/2007 Z.z., na ktorú skutočnosť poukázali vlastníci v návrhu, nebola v konaní preukázaná. Žalobca v konaní predložil len návrh zmluvy nepodpísaný dokument / verziu, ktorá nebola podpísaná a ani vlastníci vo vzájomnej komunikácii so

žalovaným netvrdia, že by im takáto bola daná k schváleniu, podpisu. Súd preto na túto verziu nemohol prihliadnuť.

111. Súd má však za to, že úprava podmienok v zmluve uzatvorenej dňa 20.05.1999, podľa ktorej v čl. VIII ods. 3 je možné vypovedať túto zmluvu len k 31.12. bežného roka, a táto výpoveď musí byť doručená najneskôr do 30.06. bežného roka, je neplatným ustanovením a nie je v súlade so zák. č. 182/1993 a zák. č. 268/2007 Z.z., a preto sa na toto ustanovenie neprihliada a výpoveď sa spravuje platným znením zákona v čase podania výpovede.

112. Ustanovenie o výpovedi, na ktoré poukazuje žalovaný v zmluve z 20.05.1999 v znení dodatku č. 1 je v rozpore s platným znením zákona č. 182/1993 Z. z. a to § 8a ods. 1 a nemožno sa od neho odkloniť ani ho inak upraviť.

113. V súlade s gramatickým výkladom ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. je nutné uviesť, že ak zákonodarca uvedie možnosť: dohodnú sa inak v gramatickom tvare odkazujúcom na budúce dohody, nemožno podľa neho akceptovať dohody uzatvorené pred účinnosťou takéhoto ustanovenia, t.j. do minulosti, tak ako je to v prejednávanej veci, t.j. úprava zániku zmluvného vzťahu výpoveďou z r. 1999; ale vyžaduje sa nové hlasovanie o úprave dĺžky výpovednej lehoty, t.j. inak. Pokiaľ by zákonodarca mal v úmysle ponechať predchádzajúce dohody v platnosti, uviedol by v zákone jednoznačné ustanovenie o ich platnosti tak, ako to uvádza v iných častiach zákona vo vzťahu k iným skutočnostiam, ktoré bolo a je možné upraviť prejavom vôle vlastníkov.

114. Nakoľko nedošlo k prijatiu zmeny zmluvy o výkone správy vlastníckmi ani k inej právnej skutočnosti, ktorá by zmenila predmetné zmluvné ustanovenie, neplatí potom medzi stranami pôvodne dohodnuté zmluvné znenie z r. 1999 a správca sa nemôže odvolávať na pôvodne zmluvne dohodnutú výpovednú lehotu.

115. Novela Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zákonom č. 268/2007 Z.z. mala vplyv na platnosť zmluvného dojednaní VIII. ods. 3 zmluvy o výkone správy uzavretej dňa 20.05.1999 o šesťmesačnej výpovednej lehote.

116. Súd je názoru, že ak žalovaný s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov do 31. 12. 2007 nedal do súladu zmluvu o správe bytov so znením ustanovenia § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 01.07.2007, stala sa zmluva v časti trvania výpovednej lehoty 6 mesiacov, ku koncu roka 31.12. neplatnou, a preto platí výpovedná lehota zo zákona č. 182/1993 Z.z. v trvaní 3 mesiacov, lebo zmluvné strany sa v zmluve o výkone správy nedohodli inak.

117. Podľa platného právneho stavu zákona č. 182/1993 Z.z., ku dňu uzavretia zmluvy k 20.05.1999-bola právna úprava výpovede jednoznačná - 6 mesačná výpoveď, a zákonné vtedy platné ustanovenie neobsahovalo možnosť dohodnúť sa v danom čase inak. Preto sa nemožno odvolávať na túto argumentáciu žalovaného do minulosti. Ku dňu uzavretia zmluvy bola podľa platného zákona jednoznačná výpovedná lehota 6 mesiacov, ale v tom čase bez možnosti dohodnúť sa inak.

118. Vzhľadom k uvedenému súd dospel k záveru, že písomné hlasovanie vlastníckov o výpovedi zmluvy o výkone správy so spoločnosťou žalovaného je platné, že výpoveď zo zmluvy o výkone správy žalovanému je platná. Nakoľko výpovedná lehota tri mesiace uplynula, žalovaný aktuálne nie je správcom daného bytového domu. Súd mu preto uložil povinnosti tak ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia, vyplývajúce mu zo zák. č. 182/1993 Z.z., zo skončení výkonu správy, tak ako ich požadoval žalobca.

119. K vecnej a obsahovej stránke návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaný nemal iné námietky.

120. S poukazom na vyššie uvedené súd návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu vyhovel. V danom prípade nariadené neodkladné opatrenie subsumuje vec samu, je tým poskytnutá dostatočná ochrana žalobcovi, dosiahla sa trvalá úprava pomerov. Súd preto neuložil žalobcovi podľa § 336 ods. 1 C.s.p. podať žalobu vo veci samej.

121. O trovách konania o neodkladnom opatrení súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 C.s.p. a § 255 ods. 1 C.s.p.. Žalobca bol v konaní úspešný. Súd mu proti žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%

122. O výške trov súd rozhodne samostatným uznesením podľa § 262 ods. 2 C.s.p..

123. Podľa § 332 ods. 1 C.s.p., je neodkladné opatrenie vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

124. Podľa § 337 ods. 1 C.s.p., ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 C.s.p. neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie na Mestskom súde Bratislava IV do 15 dní odo dňa jeho doručenia, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutie 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. (§ 363 a § 364 C.s.p.)