

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 19Co/51/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3612207719  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 02. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Čupková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2013:3612207719.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v právnej veci navrhovateľov 1) E. H., bytom D. P. XXXX/XX, H., 2) O. D. H., bytom D. P. XXXX/XX, H., obaja zastúpení D. O. T., advokátkou, so sídlom F. J. XXXX, H., 3) Q. H., bytom D. P. XXXX/XX, H., zastúpenej navrhovateľom 2) proti odporcovi J., IČO: XX XXX XXX, so sídlom H. XXXX, H., o neplatnosť výpovede Zmluvy o výkone správy, o nariadenie predbežného opatrenia, na odvolanie navrhovateľov 1), 2) proti uzneseniu Okresného súdu Partizánske zo dňa 8. januára 2013, č.k. 6C/147/2012-49, takto

### rozhodol:

Uznesenie okresného súdu **p o t v r d z u j e .**

### o d ō v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením okresný súd zamietol návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil odporcovi povinnosť zabezpečovať výkon správy pre bytový dom č. XXXX a č. XXXX na Ulici D. P. v H. až do právoplatného skončenia konania o neplatnosť výpovede. Zároveň zamietol návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal vlastníkom v bytovom dome č. XXXX a č. XXXX na Ulici D. P. v H. rozhodovať spôsobom podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení o zmene správcu a uzatvorení zmluvy o výkone správy s iným správcom ako s odporcom alebo o založení spoločenstva vlastníkov bytov. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 102 ods. 1 veta prvá, § 74 ods. 1, § 75 ods. 1, 6, 8, § 76 ods. 1 písm. f), ods. 2 O.s.p. a § 8a ods. 8 zákona č. 182/93 Z. z. V odôvodnení uznesenia poukázal na tú skutočnosť, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia navrhovateľa odôvodnili potrebou dočasnej úpravy pomerov, pričom poukazovali na znenie výpovede zmluvy, kde sa uvádza, že zmluva o výkone správy sa vypovedá k 31.12.2012. Navrhovateľa vyslovili obavy, aby si správca neprestal plniť svoje povinnosti plynúce mu zo zákona, a to najmä v súvislosti s dodávkami služieb a plnení spojených s užívaním bytu. Z uvedeného dôvodu žiadali, aby súd predbežným opatrením dočasne upravil vzťahy medzi účastníkmi tak, že bude kontinuálne zabezpečený výkon správy pre bytový dom aj po uplynutí výpovednej doby, pokiaľ nebude právoplatne skončené konanie o neplatnosť výpovede. Dôvodili, že v prípade uzavretia zmluvy o výkone správy s iným správcom ako s odporcom, alebo v prípade vytvorenia bytového spoločenstva pred právoplatne skončeným konaním vo veci určenia neplatnosti výpovedí týchto právnych úkonov. Z uvedeného dôvodu žiadali vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov, ktorí nie sú účastníkmi konania, aby sa zdržali konania, ktoré by viedlo k zmene správcu alebo k založeniu bytového spoločenstva. Súd prvého stupňa mal za osvedčené, že navrhovateľka 1) je vlastníčkou bytu č. XX, nachádzajúceho sa v H. na Ulici D. P. XXXX, vchod č. XX v podiele 1/1 a ako vlastníka bytu a odporca ako správca uzavreli dňa 30.06.2010 zmluvu o výkone správy. Rovnako mal za osvedčené, že navrhovateľ 2) a navrhovateľka 3) sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. X, nachádzajúceho sa v H. na Ulici D. P. č. XXXX, vchod č. XX, každý v podiele 1-ica a ako podieloví spoluvlastníci bytu a odporca ako správca uzavreli dňa 28.05.1999 zmluvu o výkone správy. Odporca oznámil navrhovateľke 1) dňa 12.06.2012, že vypovedá zmluvu o výkone správy uzavretú s navrhovateľkou a rovnakého dňa oznámil vypovedanie zmluvy o výkone správy uzavretej s navrhovateľom 2) a 3). V odôvodnení svojho uznesenia ďalej uviedol,

že predmetom konania vo veci samej je návrh na určenie neplatnosti výpovedí zmlúv o výkone správy. Uviedol, že návrhom na nariadenie predbežného opatrenia, ktorý bol podaný spolu s návrhom na začatie konania vo veci samej, sa navrhovatelia domáhajú uloženia povinnosti voči odporcovi i voči ostatným vlastníkom bytov. Voči odporcovi sa navrhovatelia domáhajú uloženia povinnosti zabezpečovať výkon správy pre predmetné bytové domy až do právoplatného skončenia veci samej. Predbežné opatrenie je možné nariadiť len za predpokladu, že sú aspoň osvedčené základné skutočnosti odôvodňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému má byť poskytnutá predbežná ochrana. Zároveň musí ísť o stav, kedy vec neznesie odklad, kedy je potrebný okamžitý zásah súdu formou predbežného opatrenia. Predbežné opatrenie si vyžaduje naliehavosť takéhoto opatrenia, osvedčenie danosti práva a nevyhnutnosť potreby takejto úpravy. Konštatoval, že v danom prípade navrhovatelia svoje tvrdenia o potrebe dočasnej úpravy pomerov predbežným opatrením neosvedčili. Situácia, kedy uplynula výpovedná doba a vlastníci bytov nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom, alebo nie je založené spoločenstvo, je riešená priamo zákonom, a to v ustanovení § 8a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. Na citované zákonné ustanovenie poukazujú i navrhovatelia v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. V zmysle tohto zákonného ustanovenia je správca povinný zabezpečovať výkon správy i po uplynutí výpovednej doby, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom, alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom, alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Z uvedeného vyplýva, že navrhovateľom ako vlastníkom bytov nehrozí bezprostredná ujma tým, že by nebol zabezpečovaný výkon správy. Vzťahy medzi správcom a vlastními bytov po uplynutí výpovednej doby sú zákonom priamo upravené, preto nie je osvedčená potreba dočasnej úpravy predbežným opatrením. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam súd návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil odporcovi povinnosť zabezpečovať výkon správy pre bytový dom č. XXXX a č. XXXX na Ulici D. P. v H. až do právoplatného skončenia konania o neplatnosť výpovede, zamietol. Voči ostatným vlastníkom predmetných bytových domov sa navrhovatelia domáhajú uloženia povinnosti zdržať sa konania smerujúceho k uzavretiu zmluvy o výkone správy s iným správcom ako odporcom, alebo k založeniu bytového spoločenstva. Ustanovenie § 76 ods. 2 O.s.p. umožňuje predbežným opatrením nariadiť povinnosť niekomu inému než účastníkovi len vtedy, ak to možno od neho spravodlivo žiadať. V danom prípade mal súd prvého stupňa za to, že podmienky pre nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil povinnosť iným osobám než účastníkom konania, splnené nie sú. Dôvodil, že vzhľadom k platnej zákonnej úprave nehrozí vznik bezprostrednej ujmy na právach navrhovateľov. Za takú ujmu nie je možné považovať ani prípadné následky uzavretia novej zmluvy o výkone správy s iným správcom než odporcom. Uloženie povinnosti iným osobám než účastníkom konania v zmysle predmetného návrhu na nariadenie predbežného opatrenia by výrazným spôsobom zasahovalo do práv týchto osôb. Strpenie navrhovanej povinnosti za doposiaľ osvedčeného skutkového stavu nie je možné od týchto osôb spravodlivo žiadať. V tejto súvislosti súd prvého stupňa poukázal i na počet bytov v predmetných bytových domoch s tým, že toto konanie sa týka len jedného z bytov z bytového domu súp. č. XXXX a jedného z bytov súp. č. XXXX. Navrhovaný zásah do práv iných vlastníkov bytov by podľa súdu prvého stupňa vzhľadom k neexistencii bezprostredne hroziacej ujmy nemal opodstatnenie. Konštatoval, že otázka určenia neplatnosti predmetných výpovedí zmlúv o výkone správy bude riešená v rámci občianskeho súdneho konania po vykonaní náležitého dokazovania.

Proti uzneseniu podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie navrhovatelia 1), 2), ktorý sa domáhali zmeny napadnutého uznesenia a vyhovenia návrhu v celom rozsahu. Dôvodili, že navrhovatelia poznajú zákonnú úpravu, sú si vedomí toho, že správca je oprávnený zo zákona založiť spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, určiť predsedu, ako i ďalšie orgány spoločenstva, a tak zmanipulovať celý bytový dom, a to je práve prípad bytového domu číslo súpisné č. XXXX a č. XXXX v H., kde vlastníci bytov nemajú záujem angažovať sa v týchto otázkach a odporcovi tak nechávajú priestor vytvoriť si podmienky, za ktorých môže aj naďalej vykonávať správu domu, a to na základe mandátnej zmluvy uzatvorenej so spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá je však pre vlastníkov nevýhodná, nakoľko odporca sa de facto aj de iure na základe tejto mandátnej zmluvy bude správať naďalej ako správca domu, pričom má veľmi silné postavenie v rovine práv a slabé postavenie v rovine povinností, čo je nevyvážené a prejavuje sa to najmä v oblasti zodpovednosti, kedy odporca v zmysle mandátnej zmluvy na seba žiadnu faktickú zodpovednosť nepreberá, teda zodpovednosť za správu domu nesú štatutárne orgány spoločenstva. Mal za to, že nariadenie predbežného opatrenia v sebe nesie predovšetkým preventívny prvok, pretože navrhovatelia predpokladali, že k právoplatnému meritórnemu skončeniu

veci nedôjde do 31.12.2013, a preto do doby, kedy bude právoplatne rozhodnuté o platnosti, resp. neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy, a teda bude zrejmé, ktorý subjekt má zabezpečovať správu bytového domu číslo súpisné XXXX, XXXX v H., je potrebné, aby vlastníci bytov neboli v právnej neistote, kto im bude zabezpečovať výkon správy, teda najmä zabezpečovať dodávky plnení spojených s užívaním bytov, dodávku tepla, studenej a teplej vody a iných služieb spojených s užívaním bytu v bytovom dome. Poukazovali na tú skutočnosť, že pravým dôvodom na vypovedanie zmluvy o výkone správy je nespokojnosť navrhovateľov ako vlastníkov bytov v predmetných bytových domoch s činnosťou odporcu ako správcu. Navrhovatelia podávajú písomné podnety na kontrolné orgány, ktoré pri svojej kontrolnej činnosti našli množstvo porušení zákonov, za čo bol odporca aj sankcionovaný. Odporca sa vypovedaním zmluvy chcel zbaviť problémov vlastníkov bytov, ktorí sa snažia aj v záujme ostatných vlastníkov bytov odstrániť nedostatky v činnosti správcu a majú záujem na tom, aby správca dodržiaval právne predpisy a konal v ich intenciách. Zmenou formy správy na spoločenstvo bude za dodržiavanie právnych predpisov súvisiacich so zabezpečovaním správy domu zodpovedné výlučne spoločenstvo a nie odporca, ktorý bude mať so spoločenstvom len obchodný zmluvný vzťah založený mandátnou zmluvou. Fakticky aj prakticky bude odporca vykonávať všetky činnosti tak ako doteraz, v prípade nedostatkov však nebude môcť byť sankcionovaný zo strany kontrolných orgánov, pretože sa na neho nebude vzťahovať zákon o vlastníctve bytov, ako ani ďalšie súvisiace právne predpisy. Pozícia vlastníkov bytov ako spotrebiteľov bude tým pádom veľmi oslabená a vymožitelnosť povinností zo strany spoločenstva, resp. odporcu takmer nulová. Súdu prvého stupňa vytykal, že sa vo svojom odôvodnení nevysporiadal so všetkými skutočnosťami uvedenými v návrhu. Uviedol, že vlastníci bytov sú chránení zákonnou úpravou len po obdobie jedného roka, dokedy sa však nemusí právoplatne ukončiť konanie o neplatnosť výpovede. Po uplynutí jedného roka hrozí reálna hrozba, že odporca prestane zabezpečovať výkon správy a aj prípadne spoločenstvo, ktoré vznikne zo zákona, bude v praktickej rovine nefunkčné. Okrem toho sa vlastníkom nanúti forma správy, o ktorú oni sami nemajú záujem. Odporca môže manipulatívnym spôsobom vyvíjať tlak na vlastníkov, aby si založili spoločenstvo spôsobom, ktorý uviedol. O snahe odporcu svedčí aj list zo dňa 22.01.2013, ktorý obdržali vlastníci bytov v dome XXXX, XXXX, v ktorom sa uvádza, že SBD je pripravené spravovať ich dom naďalej za predpokladu zriadenia si spoločenstva vlastníkov. Aj z tohto stanoviska je zrejmé, že odporca sa snaží diktovať vlastníkom svoju vôľu a výpoveď bola iba formálnym úkonom smerujúcim k tomu, aby odporca za výhodnejších podmienok mohol spravovať bytové domy. Pokiaľ sa navrhovatelia domáhali nariadenia predbežného opatrenia aj proti ostatným vlastníkom bytov, v tejto súvislosti uviedli, že nárok uplatnený navrhovateľmi je aj v záujme ostatných vlastníkov a v prípade, že súd určí, že výpoveď je neplatná, bude toto rozhodnutie záväzné voči všetkým vlastníkom bytov. Tí sú teda nepriamo účastníkmi konania, keďže akékoľvek rozhodnutie súdu bude mať priame právne následky voči každému vlastníkovi bytu.

Krajský súd preskúmal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že uznesenie okresného súdu je potrebné podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správne potvrdiť.

Odvolací súd podrobne preskúmal námietky, ktoré boli v odvolaní navrhovateľmi vznesené a v plnom rozsahu sa stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi súdu prvého stupňa. Z daného titulu si odvolací súd osvojil aj dôvody napadnutého rozhodnutia, na ktoré v celom rozsahu poukazuje (§ 219 ods. 2 O.s.p.). Navrhovatelia v podanom odvolaní neuviedli žiadne podstatné okolnosti, ktoré by mohli privodiť zmenu napadnutého rozhodnutia. Odvolací súd poukazuje na tú skutočnosť, že pokiaľ súd prvého stupňa neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv navrhovateľov, táto skutočnosť neznamená, že by rozhodnutie súdu prvého stupňa nezodpovedalo požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Odvolací súd zastáva názor, že súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia zrozumiteľným spôsobom uviedol dôvody, pre ktoré návrh navrhovateľov zamietol a odvolací súd sa v plnej miere s týmito dôvodmi stotožnil. Súdu nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne, ak dostatočne objasnil skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Predbežné opatrenie nie je konečné rozhodnutie a jeho účelom je dočasná úprava pomerov účastníkov. Podmienka pre jeho vydanie je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo účastníka ohrozené. Z charakteru predbežného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia. Je však nutné, aby navrhovateľ predbežného opatrenia osvedčil aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť

predbežná ochrana a zároveň osvedčil, že hrozí nebezpečie určitej ujmy. V danom prípade v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, ani v odvolaní navrhovateľa neuvádzajú žiadne také skutočnosti, z ktorých by bolo možné vyvodiť záver o existencii základného predpokladu nariadenia predbežného opatrenia, ktorým je naliehavá potreba dočasne upraviť práva účastníkov predtým, než bude vo veci rozhodnuté konečným rozhodnutím vo veci samej.

Krajský súd z týchto dôvodov uznesenie okresného súdu, ktorým bol návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietnutý, ako vecne správne potvrdil.

Rozhodnutie bolo senátom prijaté jednohlasne.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie    n i e    j e    p r í p u s t n é .