

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 2Co/816/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7213234161  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Soga  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2014:7213234161.2

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v právnej veci navrhovateľky: O. O., N. S. G., O. XX, zastúpenej JUDr. Jozefom Göblom, advokátom, so sídlom v Košiciach, Jantárová 30, proti odporcom: 1. S. C., N. S. G.Š., O. XX, 2. L. S. A., N. S. G., O. XX, 3. C. R., N. S. G., O. XX, 4. I. O., N.Y. S. G., L. XX, 5. U. G., N. S. G., O. XX, 6. U. G., N. S. G., O. XX, 7. O. G., N. S. G., O. XX, 8. V. C., N. S. G., O. XX, 9. T. Š., N. S. G., O. XX, o neplatnosť uznesenia a o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, o odvolaní navrhovateľky proti uzneseniu Okresného súdu Košice II zo dňa 30.7.2014 15C/238/2013-68 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa domáhala nariadenia predbežného opatrenia, ktorým žiadala, aby súd zakázal spoločnosti PIDES, s.r.o., Košice, so sídlom Šoltésovej 9, vykonať akékoľvek úkony súvisiace s prechodom správcovských činností bytového domu na ulici O. XX a 20 Košice, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade Košice, Katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXXX, okres Košice, obec Košice - Západ, G. Ú. H., na spoločnosť PIDES PLUS s.r.o., so sídlom Košice, Šoltésovej 9, podľa uznesenia zo dňa 18.11.2013 zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, kde sa navrhovateľka domáhala, aby súd určil, že predmetné uznesenie zo dňa 18.11.2013, ktorým sa schválil prechod správcovstva firmy PIDES, s.r.o. na firmu PIDES PLUS s.r.o. je neplatné.

Ako dôvod uviedla, že z dokladov tejto schôdzy jednoznačne nevyplýva, či účastníci schôdzy boli oprávnení na tejto schôdzy hlasovať v mene vlastníkov bytov podľa ust. § 14 ods. 5 veta druhá zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v úplnom znení, pričom konkrétne malo ísť o osoby S. C., kde hlasoval syn vlastníkov bytu č. 2 vo vchode XX M. Z., syn vlastníčky bytu č. 3 vo vchode č. 18, V. C., matka vlastníka bytu č. 3 vo vchode č. 20. Ďalej namietala, že zo zápisnice schôdzy vlastníkov nevyplýva, ktorý z vlastníkov bytu č. 9 vo vchode č. 18 U. G. alebo O. G., hlasovali za byt č. 9. Ďalej uviedla, že ona sama sa zdržala hlasovania o súhlase so zmenou zmluvy o výkone správy a zálohových platieb a žiadala, aby účastníkom schôdzy bol poskytnutý návrh novej zmluvy za účelom oboznámenia sa s navrhovanými podmienkami pred hlasovaním. Táto požiadavka navrhovateľky v zápisnici uvedená nie je a hlasovanie napriek tomu prebehlo, pričom výsledok bol zverejnený až v zápisnici. Dňa 12.12.2013 sa navrhovateľka dozvedela, že všetci 10 prítomní, vrátane jej osoby, hlasovali za prijatie uznesenia o schválení prechodu správcovstva z firmy PIDES, s.r.o., Košice na novú firmu, PIDES PLUS, s.r.o., Košice. Navrhovateľka uviedla, že odo dňa podania návrhu na súd správca PIDES, s.r.o., Košice vlastníkom bytov a nebytových priestorov neposkytol návrh zmluvy o deklarovanom prechode, ktorý mal nastať od 1.1.2014. Konštatovala, že nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy spočíva v tom, aby ukončenie zmluvného vzťahu medzi spoločnosťou PIDES, s.r.o., Košice a vlastníkami bytov a nebytových priestorov domu na X. O. XX V. XX S. G. bolo vykonané správnym a riadnym spôsobom, zákonným postupom, pretože podmienky a spôsob ukončenia zmluvného vzťahu

sa riadi ust. zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a podmienkami dohodnutými v zmluve o výkone správy a nie ako to bolo navrhnuté spoločnosťou PIDES, s.r.o., Košice na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 18.11.2013 a nimi nesprávnym spôsobom odhlasované. Ak by sa navrhovateľka nedomáhala určenia neplatnosti uznesenia vo veci samej, konvalidoval by sa neplatný a nezákonný stav.

Súd prvého stupňa preskúmaným uznesením návrh zamietol.

Na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že správcom bytu v dome na ul. O. XX V. XX, G. sa s účinnosťou od 1.1.2014 stala spoločnosť PIDES PLUS s.r.o.. Súd prvého stupňa má za to, že v danom prípade navrhovateľka nepreukázala nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, pretože ako to vyplýva už z návrhu na nariadenie predbežného opatrenia ujma v danom prípade už nastala tým, že spoločnosť PIDES PLUS s.r.o. sa stala správcom na základe zmluvy o výkone správy uzavretej medzi spoločnosťou a vlastníckmi bytov v bytovom dome O. XX V. XX s účinnosťou od 1.1.2014. Predbežné opatrenie by v podobe a v akej bolo navrhované navrhovateľkou neplnilo účel sledovaný Občianskym súdnym poriadkom, keďže v danom čase, keď súd o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia rozhodoval, prechod správcovských činností už nastal, a to na základe Zmluvy zo dňa 1.1.2014. Z uvedeného dôvodu mal súd prvého stupňa za to, že predbežné opatrenie v znení, v akom ho navrhla navrhovateľka, už nemohlo zvrátiť nastolený stav. Preto navrhovateľke nevzniká nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy ako to vyžaduje zákon, a preto bolo potrebné návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietnuť. Okrem vyššie uvedeného súd prvého stupňa konštatoval, že navrhovateľka napriek tomu, že na základe výzvy súdu zo dňa 15.1.2014 svoje podanie doplnila, vadu spočívajúcu v neurčitosti petitu v časti špecifikácie úkonov súvisiacich s prechodom správcovských činností bytového domu O. XX V. XX G., ktoré navrhovateľka žiadala, aby súd zakázal spoločnosti PIDES, s.r.o., Košice vykonať, neodstránila.

Proti tomuto uzneseniu sa včas odvolala navrhovateľka. Má za to, že pokiaľ sa týka vykonaných dôkazov, týmito sa konajúci súd nezaoberal v dostatočnom rozsahu, vyhodnotil ich nesprávne, a preto dospel k nesprávnemu záveru a k nesprávnym skutkovým zisteniam. Ďalší dôvod odvolania vidí v tom, že v danom prípade súd prvého stupňa vec nesprávne právne posúdil a na základe zistených skutočností dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a následne aj k nesprávnym právnym záverom. Súd prvého stupňa nezohľadnil aj dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré v danom prípade zjavne existujú.

Zotrváva na tvrdení, že zmluva medzi nájomníkmi a PIDES PLUS s.r.o. nemôže byť platná, lebo ani dátum sa nezhoduje s dátumom skutočného podpisu zmluvy vlastníckmi bytov a nebytových priestorov, pretože 1.1. je sviatočný deň. S obsahom zmluvy a so zmluvnými podmienkami majitelia bytov a nebytových priestorov neboli vopred oboznámení. Ďalej má za to, že súd nevzal do úvahy, že v týchto dvoch vchodoch na O. XX V. XX G. býva 19 nájomcov, pričom prítomní na schôdzi boli 10, z toho ona sa zdržala hlasovania a traja hlasovali bez preukázania, že boli splnomocnení od vlastníkov. Z toho vyplýva, že súd pri rozhodovaní o nariadenie predbežného opatrenia akceptoval závažné konanie osôb, ktoré viedli schôzdu a ktoré vypracovali a odsúhlasili znenie zápisnice a uznesenia, a to aj napriek tomu, že také konanie je v rozpore so zák. č. 182/1993 Zb.. Vzhľadom na to navrhuje odvolaciemu súdu, aby uznesenie zmenil, aby vyhovel návrhu na nariadenie predbežného opatrenia tak, ako to navrhuje v návrhu. V prípade, že pre takéto rozhodnutie nie sú splnené podmienky, navrhuje uznesenie zrušiť a vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Krajský súd na základe podaného odvolania vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) podľa ust. § 212 ods. 1 O.s.p. preskúmal uznesenie súdu prvého stupňa spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že súd prvého stupňa správne vo veci aj rozhodol.

Správne výstižné a presvedčivé sú aj dôvody tohto uznesenia, na ktoré v celom rozsahu poukázal aj odvolací súd. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje so záverom súdu prvého stupňa v tom smere, že navrhovateľka nepreukázala naliehavosť nariadenia predbežného opatrenia, pretože v danom

prípade predbežné opatrenie tak, ako bolo navrhované by neplnilo účel sledovaný Občianskym súdnym poriadkom. Uznesenie vydané po dátume, kedy sa správy udaj správca pod novým názvom v dôsledku toho stratilo opodstatnenie.

Ostatné odvolacie námietky sú neopodstatnené, keďže sa netýkajú priamo rozhodnutia súdu prvého stupňa, ale postupu súdu prvého stupňa vo veci. Preto odvolací súd podľa ust. § 219 ods. 1,2 O.s.p. uznesenie súdu prvého stupňa ako vecne správne potvrdil.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.