

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 7Co/140/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1222203182
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Adela Unčovská
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1222203182.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Adely Unčovskej a členov senátu JUDr. Mariany Harvancovej a Mgr. Niny Dubovskej, v spore žalobcu: W. L. A., S..X..F., S. S. Y. XX, XXX XX I., IČO: XX XXX XXX, zast. K. & Z. S..X..F., S. S.Í. A. X, XXX XX I., IČO: XX XXX XXX proti žalovanému: C. S., S..X..F., S. S. Y.G. XX, XXX XX I., IČO: XX XXX XXX, Y. O. C. D., advokátka, so sídlom Y. XX, XXX XX A., o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II zo dňa 08.07.2022, č.k. 52C/36/2022-856, takto

rozhodol:

I. Uznesenie súdu prvej inštancie sa **p o t v r d z u j e**.

II. Žalobca **m á** proti žalovanému **n á r o k** na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým: (i) uložil žalovanému povinnosť previesť sumu 343.004,55 eur predstavujúcu zostatok majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej aj len „vlastníci“) bytového domu so súp. č. XXXXX nachádzajúceho sa na E. Q. Č.. XA - XG K. I., ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor pre okres: I. U., obec: I.-A.. Č.. X., katastrálne územie X. (ďalej len „Bytový dom“) ku dňu 31.05.2022 z označeného bankového účtu spravovaného žalovaným na označený bankový účet spravovaný žalobcom do 3 dní od doručenia uznesenia (výrok I.), (ii) zdržať sa nakladania s majetkom vlastníkov Bytového domu nachádzajúcim sa na označenom bankovom účte spravovanom žalovaným s výnimkou nakladania s týmto majetkom podľa výroku I. uznesenia od doručenia tohto uznesenia (výrok II.), (iii) zdržať sa od doručenia uznesenia nakladania s finančnými prostriedkami vlastníkov Bytového domu, ktoré má žalovaný v dispozícii v hotovosti a do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať tieto finančné prostriedky žalobcovi (výrok III.), (iv) zdržať sa od doručenia uznesenia úkonov a činností správy Bytového domu v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) (výrok IV.), (v) zdržať sa od doručenia uznesenia akéhokoľvek konania, v ktorom by voči tretím osobám vrátane vlastníkov Bytového domu vystupoval ako správca Bytového domu podľa ust. § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. (výrok V.), (vi) vydať žalobcovi do 3 dní od doručenia uznesenia vo výroku VI. vymenované dokumenty týkajúce sa správy Bytového domu (výrok VI.), (vii) vydať žalobcovi do 3 dní od doručenia uznesenia výstupné zostavy z elektronickej databázy určenej pre software B. a L. spravovanej spoločnosťou W. W., S.. S..X..F. týkajúcej sa správy Bytového domu za obdobie r. 2011-2022 v rozsahu podľa výroku VII. (výrok VII.), (viii) vydať žalobcovi do 3 dní od doručenia uznesenia náležite vyplnené tlačivo „Žiadosť o zmenu odberateľa na odbernom mieste - prepis“ spoločnosti Y. C., W..S.. zverejneného na jej webovej stránke, ktoré bude žalovaným riadne podpísané (výrok VIII.), (ix) vydať žalobcovi do 3 dní od doručenia uznesenia náležite vyplnené tlačivo „Hlásenie zmeny odberateľa na odbernom mieste“ spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. zverejneného na jej webovej stránke, ktoré bude žalovaným riadne podpísané (výrok IX.), (x) vydať žalobcovi do 3 dní od doručenia uznesenia všetky kľúče vrátane elektronických DEK kľúčov od všetkých vchodov, spoločných častí a spoločných zariadení

Bytového domu vrátane zoznamu/databázy všetkých osôb, ktorým boli kľúče počas správy Bytového domu žalovaným vydané (výrok X.), (xi) žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 % (výrok XI.) a (xii) poučil žalovaného, že nariadené neodkladné opatrenie na návrh niektorej z procesných strán súd zruší v prípade, že odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené a že žalovaný môže podať žalobu vo veci samej voči žalobcovi na nedôvodnosť uložených povinností uvedených vo výrokoch I. - X. napadnutého uznesenia (výrok XII).

2. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie právne odôvodnil ust. § 324 ods. 1 a 3, § 325 ods. 1 a 2 písm. d), § 326 ods. 1 a 2, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1 a 2, § 336 ods. 1 a § 337 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), ust. § 14a ods. 1 a § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. a vecne tým, že s poukazom na účel a podmienky nariadenia neodkladného opatrenia skúmal existenciu najzákladnejších skutočností, ktoré vytvárajú predpoklad pre poskytnutie ochrany nároku uplatňovaného v súdnom konaní a podľa súdu prvej inštancie žalobca osvedčil, že vlastníci v Bytovom dome požiadali dňa 10.06.2021 žalovaného ako správcu Bytového domu o vyhlásenie písomného hlasovania s otázkami: 1. Súhlasíte, aby bol pán S. Z. poverený zastupovaním vlastníkov vo veci vypracovania, podpisu a doručenia výpovede z platnej zmluvy o výkone správy so správcom C. S., S..X..F., so sídlom Y.T. XX, I., IČO: XX XXX XXX? 2. Súhlasíte so schválením zmluvy o výkone správy so spoločnosťou W. L. A., S..X..F., so sídlom Y. XX, I., IČO: XX XXX XXX v znení, ktorý tvorí prílohu hlasovacej listiny? 3. Súhlasíte, aby bol pán S. Z. poverený zastupovaním vlastníkov vo veci podpisu schválenej zmluvy o výkone správy so spoločnosťou W. L. A., S..X..F. podľa otázky č. 2? Žalovaný v zákonnej lehote 15 dní nevyhlásil písomné hlasovanie, čo odôvodňoval tým, že k žiadosti boli priložené podpisové hárky, avšak nebolo uvedené k čomu dávajú vlastníci súhlas, resp. čo podpisujú, preto bol názoru, že nebolo možné jednoznačne určiť v akej veci vlastníci prejavili svoju vôľu. Vzhľadom na nečinnosť žalovaného ako správcu Bytového domu následne vlastníci vyhlásili písomné hlasovanie, čo osvedčuje hlasovacia listina pre písomné hlasovanie konané v termíne 28.07-27.10.2021 (ďalej aj len „Písomné hlasovanie 2021“). Žalovanému bola dňa 03.11.2021 doručená výpoveď zo zmluvy o výkone správy uzavretej medzi žalovaným a vlastními (ďalej aj len „Výpoveď 2“), ktorú žalovaný neakceptoval, keďže podľa jeho názoru bolo písomné hlasovanie vyhlásené nezákonne iba zástupcami vlastníkov a nie štvrtinou vlastníkov (min. 105 vlastníkov) tak, ako to vyžaduje zákon č. 182/1993 Z.z. Súd prvej inštancie sa s uvedenou argumentáciou žalovaného nestotožnil a uviedol, že k žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania bola pripojená podpisová listina z 08/2020 so 125 podpismi, že zákon č. 182/1993 Z.z. bližšie neupravuje formálne náležitosti žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania na rozdiel od hlasovacej listiny, prostredníctvom ktorej sa uskutočňuje samotné písomné hlasovanie a podanie žiadosti správcovi ešte nezakladá prijatie rozhodnutí o právach a povinnostiach v súvislosti so správou Bytového domu, keďže rozhodnutia sa prijímajú až následne písomným hlasovaním príp. hlasovaním na schôdzi vlastníkov. K žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania boli pripojené podpisy viac ako štvrtiny vlastníkov, boli v nej určitým a zrozumiteľným spôsobom uvedené otázky, ktoré mali byť predmetom písomného hlasovania a žiadosť bola žalovanému riadne doručená. Keďže žalovaný písomné hlasovanie nevyhlásil, bolo vyhlásené štvrtinou vlastníkov v zmysle ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.

3. Súd prvej inštancie sa nestotožnil s tvrdením žalovaného, že písomné hlasovanie vyhlásili zástupcovia vlastníkov a nie štvrtina vlastníkov, a teda že malo byť vyhlásené nezákonne, a to s poukazom na znenie dôvodovej správy k zákonu č. 283/2018 Z.z., ktorým bol novelizovaný zákon č. 182/1993 Z.z.: „povinnosť zvolať schôdzu má rada spoločenstva alebo správca a musí tak urobiť minimálne jedenkrát za rok. Písomné hlasovanie má z hľadiska rozhodovania rovnocenné postavenie ako schôdza vlastníkov a vyhlasuje ho správca alebo rada spoločenstva. Predseda spoločenstva alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome môže požiadať radu alebo správcu o zvolanie schôdze vlastníkov, ako aj o vyhlásenie písomného hlasovania. Schôdza alebo písomné hlasovanie sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti. Ak sa tak nestane, právo zvolať schôdzu alebo vyhlásiť písomné hlasovanie majú vlastníci alebo predseda, ktorí predtým správcu alebo radu žiadali, aby konali.“ Pokiaľ teda boli k žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania pripojené podpisy štvrtiny vlastníkov a správca nekonal, títo podpísaní vlastníci mali právo vyhlásiť písomné hlasovanie. Účelom zákona č. 182/1993 Z.z. nie je, aby štvrtina vlastníkov požiadala o vyhlásenie písomného hlasovania prostredníctvom podpísania žiadosti a následne opätovne podpísala samotné vyhlásenie hlasovania pre prípad, že tak neurobí správca, ktorý výklad by bol príliš formalistický a v prípade bytových domov ako je Bytový dom, v ktorom sa nachádza značný počet bytov a nebytových priestorov, by bol uvedený postup neefektívny a sťažujúci uplatňovanie práv vlastníkov. Napokon, vôľa vlastníkov vypovedať zmluvu o výkone správy uzavretú

so žalovaným bola následne prejavená prostredníctvom Písomného hlasovania (konaného v dňoch 28.7.2021 - 27.10.2021), pričom hlasovacie listiny obsahujú všetky formálne náležitosti vyžadované ust. § 14a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. a boli podpísané nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Žiaden z vlastníkov nenapadol v zákonnej prekluzívnej lehote výsledky hlasovania na súde. V nadväznosti na písomné hlasovanie bola žalovanému dňa 03.11.2021 doručená Výpoveď 2/ zo zmluvy o výkone správy č. 001/2011, ktorá bola podpísaná osobou, ktorú na tento účel odsúhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov. V zmysle článku XV. ods. 2 zmluvy o výkone správy bola výpovedná lehota 6-mesačná a začala plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, t.j. bolo osvedčené, že zmluva o výkone správy so žalovaným zanikla dňa 31.05.2022. Vlastníci zároveň prostredníctvom písomného hlasovania prejavili vôľu uzavrieť novú zmluvu o výkone správy so žalobcom, k čomu aj došlo s účinnosťou od 01.06.2022. Žalobca tak podľa súdu prvej inštancie osvedčil, že je správcom Bytového domu namiesto žalovaného ako predchádzajúceho správcu. Záverom súd prvej inštancie uviedol, že vlastníci už v minulosti v dňoch 02.01.-02.04.2020 v písomnom hlasovaní (ďalej aj len „Písomné hlasovanie 2020“) odsúhlasili vypovedanie zmluvy o výkone správy so žalovaným a uzavretie novej zmluvy so žalobcom, avšak výpoveď 1/ žalovaný neuznával, nakoľko vlastníci neodsúhlasili aj osobu poverenú na podpis výpovede. Išlo tak opätovne o formálny dôvod, pre ktorý žalovaný výpoveď neakceptoval, avšak aj na základe týchto skutočností súd prvej inštancie považoval existenciu vôle vlastníkov vypovedať zmluvu so žalovaným za dostatočne osvedčenú.

4. K žalobcovmu návrhu v bode I. ohľadne uloženia povinnosť previesť sumu 343.004,55 eur predstavujúcu zostatok majetku vlastníkov Bytového domu ku dňu 31.05.2022 z bankového účtu spravovaného žalovaným na bankový účet spravovaný žalobcom bol podľa súdu prvej inštancie pre neodkladné opatrenie rozhodujúci stav v čase vydania napadnutého uznesenia. Žalovaný súdu prvej inštancie predložil výpisy z účtu ním spravovaného za obdobie 09.-20.06.2022, z ktorých vyplýva, že na tomto účte sú naďalej realizované kreditné aj debetné transakcie, čo súd prvej inštancie považoval za dostatočne osvedčené, že na účte, ktorým disponuje žalovaný, boli ku dňu 31.05.2022 (kedy malo dôjsť k ukončeniu správy zo strany žalovaného) vložené peňažné prostriedky vlastníkov Bytového domu 343.004,55 eur, žalovaný nebol oprávnený na realizáciu bankových operácií po dni 31.05.2022, a preto táto skutočnosť nemôže zaťažiť žalobcu ani vlastníkov. Žalobca odôvodňoval potrebu neodkladnej úpravy pomerov tým, že zostatok na novom bankovom účte zriadenom žalobcom bol k 13.06.2022 vo výške 2.000,83 eur, čo bez prevodu zostatku majetku z bankového účtu žalovaného nemôže postačovať na úhradu výdavkov spojených so správou Bytového domu, čím je vážne ohrozená správa Bytového domu žalobcom a tým aj vlastnícke a ďalšie práva vlastníkov a bola teda daná hrozba, že nebude mať v blízkej budúcnosti z čoho realizovať úhrady dodávateľom kľúčových médií dodávaných Bytovému domu, vlastníkom prípadné preplatky z ročného vyúčtovania za rok 2021, náklady spojené s opravami a bežnou údržbou Bytového domu vrátane nákladov na odstránenie prípadných havarijných stavov, ktoré môžu v Bytovom dome nastať a prípadné sankcie, ktoré môžu uplatniť dodávatelia. Súd prvej inštancie sa stotožnil s tým, že prevod finančných prostriedkov vlastníkov na účet zriadený žalobcom je nevyhnutný na zabezpečenie kontinuity výkonu správy Bytového domu, a teda je daná potreba neodkladnej úpravy pomerov strán sporu.

5. K žalobcovmu návrhu v bodoch II. až V. ohľadne uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa nakladania s majetkom vlastníkov Bytového domu na bankovom účte spravovanom žalovaným, s finančnými prostriedkami vlastníkov Bytového domu, ktoré má žalovaný v dispozícii v hotovosti a tieto vydať žalobcovi; zdržať sa úkonov a činností správy Bytového domu a zdržať sa akéhokoľvek konania, v ktorom by voči tretím osobám vrátane vlastníkov Bytového domu vystupoval ako správca, súd prvej inštancie uviedol, že z výpisov z účtu predložených žalovaným vyplýva, že tento aj po 31.05.2022 (od kedy už nie je správcom Bytového domu) prijíma platby od vlastníkov a realizuje platby v prospech tretích osôb, čo aj sám potvrdil, pretože trvá na tom, že je správcom Bytového domu (odpovede žalovaného k výpovedi zmluvy o výkone správy zo dňa 16.12.2021 a na žiadosť žalobcu na odovzdanie správy Bytového domu zo dňa 30.05.2022, zverejnený oznam, list zo dňa 05.05.2022, v ktorom deklaroval už skôr vyjadrený postoj ohľadom ich neplatnosti výpovede atď.) a uvedený stav spôsobuje zmätočnosť vo vzťahu k vlastníkom aj tretím osobám, preto mal súd prvej inštancie za to, že je nevyhnutný neodkladný zásah, ktorým dôjde k úprave pomerov strán, a preto aj v tejto časti vyhodnotil návrh ako dôvodný.

6. K žalobcovmu návrhu v bodoch VI., VII. a X. ohľadne vydania potrebnej dokumentácie nevyhnutnej k správe Bytového domu a vydania všetkých kľúčov (vrátane elektronických DEK kľúčov) od všetkých vchodov, spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu uviedol súd prvej inštancie, že táto

povinnosť vyplýva žalovanému z ust. § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z., k čomu nedošlo a žalovaný to ani nepopieral. Žalovaný súdu prvej inštancie predložil zápis, podľa ktorého dňa 16.06.2022 boli otvorené dvere v správcovskej miestnosti Bytového domu a mala chýbať rôzna dokumentácia Bytového domu a uviedol, že o tejto skutočnosti malo byť spísané oznámenie Okresnej prokuratúry Bratislava II, avšak predložené oznámenie nebolo opatrené podacou pečiatkou okresnej prokuratúry a žalovaný ani nepredložil dôkaz osvedčujúci, že by oznámenie doručoval poštou. Súd prvej inštancie uzavrel, že bez potrebnej dokumentácie žalobca nie je schopný vykonávať riadne správu Bytového domu, čo môže bezprostredne ohroziť záujmy vlastníkov, pričom je nepochybné, že k odovzdaniu dokumentácie týkajúcej sa správy Bytového domu žalovaným nedošlo.

7. K žalobcovmu návrhu v bodoch VIII. a IX. ohľadne poskytnutia náležite vyplnených tlačív spoločnosti ZSE Energia, a.s. a Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., čo žalobca odôvodňoval bežnou praxou uvedených spoločností, uviedol žalovaný, že dodávku vody nezabezpečuje Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., zároveň ale neuviedol, ktorý dodávateľ túto službu Bytovému domu poskytuje, pričom z výpisu z účtu predloženého žalobcom vyplýva realizácia platby v prospech Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. Súd prvej inštancie zabezpečenie kontinuálnej dodávky vody a elektrickej energie zo strany správcu Bytového domu považoval za dostatočný dôvod pre neodkladnú úpravu pomerov strán.

8. Súd prvej inštancie tak dospel k záveru, že boli splnené zákonné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia (osvedčenie a trvanie nároku a potreba neodkladnej úpravy pomerov strán), preto návrh žalobcu považoval za dôvodný a v celom rozsahu mu vyhovel. Súd prvej inštancie neuložil žalobcovi povinnosť podať žalobu vo veci samej, nakoľko dospel k názoru, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami a zároveň poučil žalovaného o možnosti podať žalobu vo veci samej týkajúcu sa nedôvodnosti jemu povinností uložených napadnutým uznesením. O trovách konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodol súd prvej inštancie podľa ust. § 255 ods. 1 CSP a plne úspešnému žalobcovi priznal voči neúspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých trov rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti uznesenia.

9. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP, t.j. že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalovaný oznámil, že po doručení rozhodnutia previedol finančné prostriedky z účtu Bytového domu na účet uvedený žalobcom a odovzdal agendu, ktorou disponoval. Namietal nesprávne právne posúdenie súdu prvej inštancie, že vyjadrenie žalovaného s poukazom na ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o tom, že písomné hlasovanie bola oprávnená zvolať 1/4 vlastníkov v Bytovom dome (t.j. min. 105 vlastníkov), je príliš formalistické a pri takom veľkom bytovom dome ako je Bytový dom (412 hlasov) by bol uvedený spôsob neefektívny. Zákonodarca uviedol spôsob náhradného zvolania schôdze a písomného hlasovania, pričom počet vlastníkov v bytovom dome nie je kritériom zvolania schôdze, resp. písomného hlasovania na žiadosť 1/4 vlastníkov alebo zástupcami vlastníkov, ako tomu bolo v prípade Bytového domu a zákon nerozlišuje veľké a malé bytové domy, nezohľadňuje tieto rozdiely v žiadnych ustanoveniach týkajúcich uznášaniaschopnosti schôdze alebo hlasovania na schôdzi. Zdôraznil, že ak by mal zákonodarca zámer v zákone č. 182/1993 Z.z. zakotviť oprávnenie zástupcov vlastníkov zvolať schôdzu alebo písomné hlasovanie na základe žiadosti aspoň 1/4 vlastníkov, premietol by tento svoj zámer do legislatívneho znenia textu. Postavenie a oprávnenia zástupcov vlastníkov definujú viaceré ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. (ust. § 8a ods. 5 alebo ust. § 14a ods. 5). Zákonodarca v prípade výpovede zo zmluvy o výkone správy požaduje zvolenie poverenej osoby na podanie a podpis výpovede správcovi a nezveruje toto oprávnenie zástupcovi vlastníkov. Súd prvej inštancie sa podľa žalovaného nesprávne vysporiadal so skutočnosťou, kedy došlo k prejaveniu vôle vlastníkov v Bytovom dome vypovedať Zmluvu o výkone správy so žalovaným (na základe Písomného hlasovania 2021), pretože v danom hlasovaní rozhodovali vlastníci v Bytovom dome len o osobe poverenej podať výpoveď žalovanému, nie o samotnej výpovedi. Záver súdu prvej inštancie, že vlastníci v Písomnom hlasovaní 2020 odsúhlasili vypovedanie zmluvy o výkone správy uzavretej so žalovaným a uzavretie novej zmluvy so žalobcom, avšak výpoveď zmluvy žalovaný neuznával, nakoľko vlastníci neodsúhlasili aj osobu poverenú na podpis výpovede, sa podľa žalovaného nezakladá na pravde, keď predmetom žiadnej z otázok v Písomnom hlasovaní 2020 v Bytovom dome nebolo uzavretie zmluvy o výkone správy so žalobcom. Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, že považuje rozhodnutia vlastníkov v Bytovom dome prijaté v Písomnom hlasovaní 2020 a v Písomnom hlasovaní 2021 za dve samostatné oddelené rozhodnutia (prejavenia vôle), ktoré nie sú navzájom späté

a ak tomu je tak, je potom na mieste konštatovať, že výpoveď zo zmluvy o výkone správy je neplatná, pretože vlastníci v Bytovom dome v Písomnom hlasovaní 2021 rozhodovali iba o osobe poverenej na vypovedanie a podpis výpovede zo zmluvy o výkone správy, pričom znenie ust. § 14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z. implikuje nevyhnutnosť rozhodnutia vlastníkov o výpovedi, ako aj o osobe poverenej vlastníckmi, a nie len o jednej z tých dvoch otázok. K záveru súdu prvej inštancie, že žiaden z vlastníkov nepodal žalobu na neplatnosť uznesení z Písomného hlasovania 2021 vo veci oprávnenej osoby na podpis výpovede zo zmluvy o výkone správy so žalovaným, a preto je potrebné rozhodnutie vlastníkov brať ako platné, namietal žalovaný, že žalobca (pozn. odvolacieho súdu: správne má byť žalovaný) ako správca Bytového domu po hlasovaní o výpovedi zo zmluvy o výkone správy nemá účinný prostriedok domáhať sa neplatnosti takéhoto hlasovania, ktoré právo v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. náleží iba vlastníkom v bytovom dome, ktorí môžu namietat neplatnosť hlasovania, čo zakladá nerovné postavenie účastníkov a je podľa názoru žalovaného v rozpore s čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „Ústava SR“) a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „Dohovor“), preto má za to, že skutočnosť, či niekto z vlastníkov Bytového domu podal alebo nepodal žalobu o neplatnosť uznesení prijatých v takomto nezákonne zvolanom písomnom hlasovaní nemôže byť jedinou relevantnou skutočnosťou, pre ktorú súd prvej inštancie považuje rozhodnutie vlastníkov v písomnom hlasovaní za platné a záväzné. Takouto aplikáciou zákona č. 182/1993 Z.z. sa správca dostáva do absurdnej situácie, kedy jeho jedinou právnou možnosťou je požiadať niektorého z vlastníkov v bytovom dome, aby podal žalobu na neplatnosť hlasovania. Žalovaný trvá na skutočnosti, že nebol dôvod na vydanie neodkladného opatrenia, nakoľko prípadne spory vo veci správy Bytového domu rieši ust. § 6 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého je správcom žalovaný. Doplnil, že uznesenie Okresného súdu Bratislava II, č.k. 53C/48/2022, ktorým bol zamietnutý návrh žalovaného na nariadenie neodkladného opatrenia vo veci odovzdania správy Bytového domu voči žalobcovi (v opačnom procesnom postavení strán) nie je právoplatné a žalovaný ako žalobca podal voči nemu odvolanie. Žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie v celom rozsahu zrušil a návrh v celom rozsahu zamietol a priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% a nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

10. Žalobca sa k odvolaniu žalovaného vyjadril v podaní zo dňa 15.09.2022, v ktorom uviedol, že napadnuté uznesenie považuje za vecne správne ako aj náležite právne zdôvodnené, a to aj napriek argumentácii žalovaného v odvolaní a má za to, že dostatočne osvedčil potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami. Žalovaným namietané odvolacie dôvody nie sú podľa žalobcu naplnené. K tvrdeniu žalovaného, že previedol finančné prostriedky z účtu Bytového domu v zmysle výroku I. neodkladného opatrenia a odovzdal žalobcovi agendu, ktorou disponoval, žalobca uviedol, že toto tvrdenie žalovaný nielenže nepreukázal ale ani nezodpovedá skutočnosti, pretože žalovaný previedol len časť zo sumy 343.004,55 eur, a to sumu vo výške 281.953,78 eur, zvyšok finančných prostriedkov od 01.06.2022 až do doručenia neodkladného opatrenia žalovaný neoprávnene odčerpil, keď už nebol oprávnený z dôvodu zániku zmluvy o výkone správy na akékoľvek úkony týkajúce sa správy Bytového domu a ani nepoukázal rozdiel medzi vyššie uvedenými sumami (t. j. sumu 61.050,77 eur) na nový bankový účet vlastníkov zriadený žalobcom, nesplnil si ani všetky ostatné povinnosti a neodovzdal žalobcovi všetky dokumenty a výstupné zostavy z elektronickej databázy pre software B. a L., ktoré sa týkajú správy Bytového domu v zmysle neodkladného opatrenia. Písomného hlasovania 2020 sa v Bytovom dome v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. zúčastnili vlastníci disponujúcimi spolu 255 hlasmi a 248 hlasmi prijali rozhodnutie o udelení výpovede zo zmluvy o výkone správy žalovanému ako správcovi (ďalej len „Rozhodnutie 1“). Rozhodnutie 1 žiadny z vlastníkov v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote podľa ust. § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. nenapadol žalobou na príslušnom súde (viď. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR (ďalej len „NS SR“), sp. zn. 1 Cdo 80/2019 z 29.06.2021 publikované pod R 78/2021) a v nadväznosti na Rozhodnutie 1 bola dňa 14.04.2020 žalovanému doručená výpoveď (ďalej len „Výpoveď 1“), ktorá zo strany žalovaného nebola akceptovaná, nakoľko nepovažoval za preukázané oprávnenie poverenej osoby konať v mene vlastníkov pri podpise Výpovede 1, preto vlastníci zorganizovali opätovné písomné hlasovanie za účelom zhojenia tejto vady a dňa 10.06.2021 žalovanému doručili žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania, ktorého predmetom bude okrem iného aj poverenie zástupcu vlastníkov na vypracovanie, podpis a doručenie výpovede žalovanému. Žalovaný doručenú žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania nerešpektoval a písomné hlasovanie v zákonnej lehote nevyhlásil, preto bolo podľa ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vyhlásené Písomné hlasovanie 2021 priamo zákonom požadovaným počtom vlastníkov (aspoň štvrtina) na základe predošlej kvalifikovanej žiadosti, podpísanej zákonom požadovaným počtom vlastníkov. Žalovaným prezentovaná interpretácia ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorej by aspoň

štvrtina vlastníkov mala požiadať (resp. podpísať žiadosť) o vyhlásenie písomného hlasovania, a v prípade nevyhlásenia písomného hlasovania zo strany správcu, tá istá skupina vlastníkov podpísať formálne vyhlásenie písomného hlasovania (oznámenie o jeho konaní) by bola v rozpore so zmyslom a účelom zákona a takýto výklad by v praxi vlastníkom znemožnil efektívne rozhodovanie vo veciach správy a navyše zákon takúto formálnu náležitosť v súvislosti s oznámením písomného hlasovania podľa ust. § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. ani nepredpokladá. S poukazom na skutočnosť, že podľa ust. § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. musí byť oznámenie o písomnom hlasovaní v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi v bytovom dome, bolo by neprímerané požadovať od 1/4 vlastníkov, ktorí riadne podpísali žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania správcovi, aby následne vlastnoručne podpísali v listinnej forme oznámenie o písomnom hlasovaní pre všetkých vlastníkov v bytovom dome, najmä ak ich je v mnohých prípadoch niekoľko stoviek (v Bytovom dome celkovo 346 bytov a 73 nebytových priestorov). Takáto formalistická interpretácia ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. založená len na jazykovom výklade by oslabila, ak nie úplne vylúčila, včasnú a efektívnu rozhodovanie vlastníkov vo veciach správy bytových domov iniciované samotnými vlastníkmi, bez zohľadnenia jeho zmyslu a účelu by sa kládlo neprímerané bremeno na vlastníkov, ktorí v súlade so zákonom už raz prejavili svoju vôľu vyhlásiť písomné hlasovanie vo forme žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania a táto ich vôľa nebola zo strany správcu rešpektovaná. Potrebu efektívneho procesu pri úkonoch väčšieho počtu vlastníkov zohľadňuje napr. ust. § 14a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. v poslednej vete, podľa ktorého zisťuje výsledok písomného hlasovania v mene štvrtiny vlastníkov zvolený zástupca, rovnako v ust. § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. zákonodarca zveril zverejnenie zápisnice zo schôdzy či z písomného hlasovania a výsledkov hlasovania poverenému zástupcovi vlastníkov. Vzťah povereného zástupcu štvrtiny vlastníkov možno kvalifikovať ako zastúpenie, pričom pre takéto poverenie zákon nevyžaduje ani písomnú formu. Systematickým a logickým výkladom ust. § 14a zákona č. 182/1993 Z.z. možno dovodiť, že v prípade, ak schôdzu vlastníkov alebo písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov, oznámenia podľa ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. podpisuje neformálne poverený zástupca štvrtiny vlastníkov, ktorému zákonodarca zveril aj ďalšie úlohy pri písomnom hlasovaní (zistenie výsledkov a zverejnenie zápisnice), pričom nevylučuje, aby takýchto zástupcov bolo viac (čo je aj vhodné, najmä pri väčších bytových domoch s viacerými vchodmi ako je to aj v prípade Bytového domu).

V praxi by bolo ťažko realizovateľné, ak by tieto úkony vykonala štvrtina vlastníkov uvedená v žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania či zvolanie schôdzy vlastníkov a keďže ide len o zástupcu tejto štvrtiny vlastníkov podpísanej na žiadosti, jeho voľba prebehne neformálne len medzi štvrtinou vlastníkov a nie na základe rozhodnutia všetkých vlastníkov podľa ust. § 14b zákona č. 182/1993 Z.z. Žalobca vo vzťahu k žalovaným uplatňovanému jazykovému výkladu poukázal na judikatúru Ústavného súdu SR (ďalej len „ÚS SR“), NS SR a právnej doktríny (nález ÚS SR, sp. zn. I. ÚS 155/2017 z 31.08.2017 (publikovaný v Zbierke náleзов a uznesení Ústavného súdu SR pod č. 28/2017), nález Ústavného súdu ČR sp. zn. Pl. ÚS 33/97 z 17.12.1997 a Drgonec, J. Ústava Slovenskej republiky. Teória a prax. Bratislava: C. H. Beck, 2015, s. 131). Žalobca súhlasil s názorom súdu prvej inštancie, že zákon č. 182/1993 Z.z. neupravuje formálne náležitosti žiadosti na rozdiel od hlasovacej listiny a že podanie žiadosti ešte nezakladá prijatie rozhodnutí o právach a povinnostiach v súvislosti so správou bytového domu a že k žiadosti boli pripojené podpisy viac ako 1/4 vlastníkov, boli určitým a zrozumiteľným spôsobom uvedené otázky, ktoré mali byť predmetom písomného hlasovania a žiadosť bola žalovanému riadne doručená a pokiaľ na základe takejto žiadosti správca nekonal, títo podpísaní vlastníci mali právo vyhlásiť písomné hlasovanie, pričom účelom zákona č. 182/1993 Z.z. nie je, aby štvrtina vlastníkov požiadala o vyhlásenie písomného hlasovania prostredníctvom podpísania žiadosti a následne opätovne podpísala samotné vyhlásenie hlasovania pre prípad, že tak neurobí sám správca. Žalobca doplnil, že pri výklade ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z., ktorý prezentuje žalovaný by bolo minimálne 105 vlastníkov v Bytovom dome povinných podpísať a doručiť pre všetkých vlastníkov Bytového domu disponujúcich 419 hlasmi minimálne toľko oznámení o písomnom hlasovaní, čo nepochybne nebolo účelom zákona (celkový počet vlastníkov je však v bytových domoch vyšší ako počet hlasov, nakoľko byty a nebytové priestory sú v spoluvlastníctve viacerých osôb). Právne posúdenie súdu prvej inštancie v tejto veci považuje žalobca za vecne správne, v súlade s racionálnym a ústavno-konformným výkladom právnych noriem v zmysle čl. 152 ods. 4 Ústavy SR, Na základe prijatých rozhodnutí bola žalovanému zo strany vlastníkov dňa 03.11.2021 opätovne doručená platná Výpoveď 2 podpísaná vlastníkmi poverenou osobou a v zmysle čl. XV ods. 2 zmluvy o výkone správy začala od 01.12.2021 plynúť 6 mesačná výpovedná doba, ktorá uplynula 31.05.2022, kedy došlo k zániku zmluvy o výkone správy so žalovaným a oprávnenia žalovaného na výkon správy Bytového domu. Zánik oprávnenia na výkon správy žalovaný nerešpektoval, preto bola daná akútna potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami, aby mohol byť riadne zabezpečený výkon správy Bytového domu zo

strany nového správcu, čo sa do veľkej miery aj splnilo vďaka nariadenému neodkladnému opatreniu, nakoľko následne splnil žalovaný niektoré (nie všetky) uložené povinnosti. Výsledkom Písomného hlasovania 2021 bolo platné rozhodnutie vlastníkov o poverení p. Pokorného zastupovaním vlastníkov vo veci vypracovania, podpisu a doručenia výpovede zo zmluvy o výkone správy so žalovaným, o schválení novej zmluvy o výkone správy so žalobcom a o poverení p. Z. zastupovaním vlastníkov pri podpise zmluvy o výkone správy so žalobcom (ďalej aj „Rozhodnutie 2“). Žiadne ustanovenie zákona č. 182/1993 Z.z. nezakazuje vlastníkom hlasovať o výpovedi zo zmluvy o výkone správy a osoby poverenej na podpis výpovede v samostatných hlasovaniach, ktoré budú nasledovať po sebe a požiadavka žalovaného, že sa tak musí vždy hlasovať v jednom hlasovaní nemá oporu v zákone. Pri účelovom výklade, ktorý prezentuje žalovaný by mala byť výpoveď neplatná napr. len preto, že poverená osoba bude zvolená až dodatočne, prípadne bude zvolených na účel podpisu výpovede viacerých poverených osôb, čo zákon č. 182/1993 Z.z. nezakazuje. Vlastníci mali eminentný záujem na ukončení výkonu správy Bytového domu už od r. 2020 (Písomným hlasovaním 2020 platne a s veľkou väčšinou hlasov odsúhlasili udelenie výpovede zo zmluvy o výkone správy so žalovaným), na základe Rozhodnutia 1 bola žalovanému dňa 14.04.2020 doručená Výpoveď 1, ktorú neakceptoval a v nadväznosti na to zorganizovali vlastníci Písomné hlasovanie 2021, ktorého cieľom nebolo opätovne rozhodovať o tej istej otázke, Rozhodnutie 1 zavazovalo všetkých vlastníkov v zmysle ust. § 14a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z., nebolo nahradené novým rozhodnutím podľa ust. § 14b ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z.z. a preto nebolo potrebné hlasovanie o tejto otázke opakovať. Predmetom Písomného hlasovania 2021 bolo výlučne rozhodnutie o poverení osoby zastupovaním vlastníkov vo veci vypracovania, podpisu a doručenia výpovede zo zmluvy o výkone správy so žalovaným, o čom vlastníci rozhodli Rozhodnutím 2 platne a záväzne tak, že za svojho povereného zástupcu na podpis a doručenie výpovede žalovanému zvolili p. Z. Ust. § 14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z., na ktoré odkazuje žalovaný, upravuje len zákonom požadovanú väčšinu na prijatie platného rozhodnutia o otázkach tam uvedených, pričom obsahuje viaceré veci (otázok), o ktorých môžu vlastníci hlasovať buď spoločne alebo samostatne. Námietku žalovaného, že ako bývalý správca Bytového domu nemal relevantný a účinný prostriedok domáhať sa neplatnosti rozhodnutí prijatých v predmetných hlasovaniach, nakoľko v zmysle ust. § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. takéto právo patrí iba prehlasovaným vlastníkom v Bytovom dome (ktorú právnu úpravu považuje za rozpornú s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a čl. 6 ods. 1 Dohovoru) považoval žalobca za nedôvodnú a poukázal najmä na ust. § 14 ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorej prijímanie rozhodnutí je vždy vnútornou záležitosťou vlastníkov, čo determinuje aj aktívnu vecnú legitímáciu pre podanie žaloby podľa ust. § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z., ktorý je dostupný len pre vlastníkov a ktorých podľa ust. § 14a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. prijaté rozhodnutia aj zaväzujú bez ohľadu na to, ako hlasovali na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní. Uvedený osobitný právny prostriedok ochrany nevylučuje možnosť žalovaného ako druhej zmluvnej strany zmluvy o výkone správy využiť všeobecne prípustné právne prostriedky podľa iných právnych predpisov na obranu voči údajne nezákonne udelenej výpovedi zo zmluvy o výkone správy, preto právnu úpravu v ust. § 14a ods. 8 Zákona č. 182/1993 Z.z. nemožno považovať za nesúladnú s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR alebo čl. 6 ods. 1 Dohovoru, nakoľko nijako nevylučuje správcovi domáhať sa svojich práv na príslušnom súde, čo napokon žalovaný aj využil. Možnosti právnej ochrany žalovaného nijako nespochybnil ani súd prvej inštancie v napadnutom uznesení, keď výrokom XII. poučil žalovaného, že neodkladné opatrenie možno zrušiť, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené a že žalovaný môže podať žalobu vo veci samej voči žalobcovi na nedôvodnosť uložených povinností. Žalovaný doposiaľ nevyužil žiadny právny prostriedok voči udelenej výpovedi zo zmluvy o výkone správy, okrem podania ničím nepodloženého návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý bol Okresným súdom Bratislava II v konaní vedenom pod sp. zn. 53C/48/2022 dňa 21.07.2022 v celom rozsahu zamietnutý. Žalovanému tak bola zo strany vlastníkov dňa 03.11.2021 riadne doručená Výpoveď 2/, pričom po uplynutí 6 mesačnej výpovednej doby, ktorá uplynula 31.05.2022 došlo k skončeniu účinnosti zmluvy o výkone správy a k zániku predmetného zmluvného vzťahu a poukaz žalovaného na ust. § 6 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. preto nemožno považovať za dôvodný, nakoľko rieši kolíziu dvoch alebo viacerých zmlúv o výkone správy a predmetom tohto konania je skutkovo odlišná situácia, kedy zmluva o výkone s bývalým správcou (žalovaným) účinná do 31.05.2022 zanikla a v súčasnosti je platná a účinná iba nová zmluva o výkone správy so žalobcom. Vzhľadom na uvedené navrhol žalobca, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne v celom rozsahu potvrdil a žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

11. Žalovaný sa k vyjadreniu žalobcu vyjadril v podaní zo dňa 10.10.2022 a len zhrnul, že sa nestotožňuje s jeho právnym názorom vo veci posudzovania Písomného hlasovania 2021, a preto má za to, že jeho argumentácia v odvolaní je relevantná. Trval na tom, že konaním vlastníkov v Bytovom dome (resp.

ich zástupcov) došlo k porušeniu ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. pri hlasovaní o Výpovedi 2 a následne ku skutočnosti, že existovali dva subjekty s platnou zmluvou o výkone správy, pričom žalovaný v zmysle ust. § 6 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. vykonával správu Bytového domu skôr, a preto je jediným relevantným správcom Bytového domu. Žalovaný trval na podanom odvolaní v celom rozsahu a v prípade úspechu si uplatnil nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%

12. Žalobca sa k vyjadreniu žalovaného vyjadril v podaní zo dňa 03.11.2022 a doplnil, že uznesenie Okresného súdu Bratislava II sp. zn. 53C/48/2022 z 21.07.2022, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaného voči žalobcovi (v opačnom procesnom postavení) bolo potvrdené uznesením Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3 Co/113/2022 z 23.09.2022, v ktorom odvolací súd potvrdil závery súdu prvej inštancie, že navrhovateľ (žalovaný v tomto konaní) neosvedčil, že by bol v čase rozhodovania súdu správcom Bytového domu, nakoľko vlastními v tomto Bytovom dome bola zmluva o výkone správy so žalovaným vypovedaná a uplynula už aj výpovedná doba, a to aj s poukazom na rozhodnutie NS SR z 29.06.2021 sp. zn. 1 Cdo 60/2019 (R 80/2021). Krajský súd v Bratislave tak už právoplatne medzi totožnými sporovými stranami odmietol odvolaciu argumentáciu žalovaného (v danom konaní v procesnom postavení navrhovateľa), ktorú žalovaný do veľkej miery uplatnil aj v podanom odvolaní voči napadnutému uzneseniu. Uvedené spolu s jeho argumentáciou potvrdzujú, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné a nariadené neodkladné opatrenie je vecne správne. Žalobca riadne vykonáva správu Bytového domu, väčšina vlastníkov už po nariadení neodkladného opatrenia presmerovala svoje mesačné zálohové platby na nový bankový účet zriadený žalobcom a aj dodávatelia služieb pre Bytový dom na základe neodkladného opatrenia akceptujú žalobcu ako správcu Bytového domu. Prípadné zrušenie alebo zmena neodkladného opatrenia by opäť spôsobili nestabilitu a právnu neistotu medzi stranami.

13. Žalovaný sa k vyjadreniu žalobcu viac nevyjadril.

14. Odvolací súd, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, vychádzajúc z ust. § 379, § 380, § 378 ods. 1 CSP dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

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

16. Podľa ust. § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

18. Podľa ust. § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

19. Podľa ust. § 326 ods. 1 a 2 CSP, 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. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

20. Podľa ust. § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

21. Podľa ust. § 329 ods. 1 CSP, prvá veta, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

22. Podľa ust. § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

23. Podľa ust. § 336 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

24. Podľa ust. § 337 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 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.

25. Podľa ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada 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 požiada 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.

26. Podľa ust. § 9 ods. 6 zákona 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.

27. Z vyššie citovaných ustanovení vyplýva, že možnosť nariadenia neodkladného opatrenia je stanovená v prípade, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Pre aplikáciu tohto inštitútu sa však vždy vyžaduje naliehavosť neodkladnej úpravy, ktorá musí byť osvedčená. Pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd musí skúmať naplnenie formálnych a vecných predpokladov uvedených v ustanovení § 324 a nasl. CSP. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania rozhodnutia súdu prvej inštancie, čo je skutkový a právny stav veci, v ktorom sa má rozhodovať o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Skutkový a právny stav veci sa posudzuje podľa náležitostí návrhu vyžadovaných v ust. § 326 CSP. Súd sa v rámci konania o nariadenie neodkladného opatrenia vyrovná len s tými okolnosťami, ktoré vyplývajú z návrhu a z použiteľného, spravidla hmotného práva, čo súvisí aj s tým, že účastníci nemusia byť vypočutí a súd nie je povinný vykonávať žiadne iné dokazovanie. Význam toho, že pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania rozhodnutia súdu prvej inštancie, je podstatný v prípade odvolania proti uzneseniu, ktorým sa rozhodlo o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Odvolací súd za základ svojho rozhodnutia vezme len skutkový stav a právne posúdenie, ktoré tu bolo v čase rozhodovania súdu prvej inštancie a nemôže prihliadnuť na zmeny právneho stavu veci.

28. Vychádzajúc z vyššie citovaných zákonných ustanovení je zrejmé, že neodkladné opatrenie môže súd nariadiť pred začatím konania, počas konania a tiež po jeho skončení. Neodkladné opatrenie umožňuje rýchlo a pružne riešiť situáciu, keď je potrebný urychlený zásah súdu, aby sa zabránilo ďalšiemu zhoršeniu postavenia oprávnenej strane sporu. Vzhľadom na charakter neodkladných opatrení pri ich nariadení nemusí súd dodržať formálny postup určený na dokazovanie a zisťovať všetky skutočnosti potrebné pre rozhodnutie vo veci samej. To však neznamená, že súd môže nariadiť

neodkladné opatrenie bez osvedčenia aspoň základných skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a bez osvedčenia potreby neodkladne upraviť pomery. Pred nariadením neodkladného opatrenia je postačujúce pokiaľ sú okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť návrhu na toto dočasné opatrenie aspoň osvedčené. Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Navyiac pojem potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu je treba vykladať tak, že bez tejto úpravy vzťahov súdom by strane sporu hrozila ťažko napravitelná ujma. V sumáre teda, účelom neodkladného opatrenia, je dočasne zabezpečiť ochranu porušených a ohrozených práv strán sporu a predpokladom jeho nariadenia sú (1) osvedčenie nároku, ktorému sa navrhovaným neodkladným opatrením má poskytnúť ochrana, (2) osvedčenie naliehavosti potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu, alebo osvedčenie obavy, že exekúcia bude ohrozená, t.j. osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy, (3) preukázanie vzťahu navrhovaného neodkladného opatrenia k predmetu konania vo veci samej. Všetky tieto zákonné podmienky musia byť splnené kumulatívne, pričom pred nariadením neodkladného opatrenia musí súd zväžiť, či v dôsledku toho sa nevytvorí nezvratný (nenapravitelný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný navrhovateľom osvedčenému porušeniu jeho práv a právom chránených záujmov.

29. Po preskúmaní obsahu spisu, tvrdení a vyjadrení strán, listinných dôkazov a právnej argumentácie súdu prvej inštancie v odôvodnení napadnutého uznesenia, odvolací súd konštatuje, že v danej veci sa súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní riadil zhora uvedenými zásadami a princípmi, pričom v tomto smere aj v potrebnom rozsahu zistil skutkový stav veci a vyvodil z neho i správne právne závery.

30. K odvolateľom uplatnenému odvolaciemu dôvodu, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam podľa (§ 365 ods. 1 písm. f) CSP) odvolací súd konštatuje, že citovaný odvolací dôvod je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie spor posúdil po právnej stránke a ktoré nemajú v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s ust. § 191 CSP, a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov strán sporu nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo.

31. K námietke odvolateľa, že napadnuté uznesenie prvoinštančného súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP) treba uviesť, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. Rozhodnutiu súdu prvej inštancie v posudzovanej veci nemožno vytknúť, že by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov strán sporu nevyplývali, ani inak nevyšli za konania najavo, že by opomenul niektoré rozhodujúce skutočnosti alebo že by v jeho hodnotení dôkazov bol logický rozpor, prípadne že by výsledok jeho hodnotenia dôkazov nezodpovedal tomu, čo malo byť zistené.

32. S prihliadnutím na obsah spisu a obsah návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné dovodiť, že v danej veci žalobca osvedčil v čase vydania uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia dôvodnosť nároku, ktorému má byť poskytnutá ochrana navrhovaným neodkladným opatrením. Žalobca osvedčil, že vlastníci v Bytovom dome Písomným hlasovaním 2020 v spojení s Písomným hlasovaním 2021 (vyhláseným vlastníckmi z dôvodu nečinnosti žalovaného ako správcu podľa ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.) prijali Rozhodnutie 1 a Rozhodnutie 2, ktoré žiadny z vlastníkov v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote podľa ust. § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. nenapadol žalobou na príslušnom súde, preto sa po uplynutí zákonných lehôt stali Rozhodnutie 1 a Rozhodnutie 2 záväznými pre všetkých vlastníkov (§ 14a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z.) 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 č. 182/1993 Z.z. (rozhodnutie NS SR, sp. zn. 1 Cdo 80/2019 z 29.06.2021 publikované pod R 78/2021). Vlastníci Písomným hlasovaním 2020 platne odsúhlasili udelenie výpovede zo zmluvy o výkone správy so žalovaným a na základe Rozhodnutia 1 bola

žalovanému dňa 14.04. 2020 doručená Výpoveď 1, ktorú žalovaný neakceptoval. V nadväznosti na to zorganizovali vlastníci Písomné hlasovanie 2021, ktoré nesmerovalo opakovane k rozhodovaniu o rovnakých otázkach ako v Rozhodnutí 1 (nahradení Rozhodnutia 1 podľa ust. § 14b ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z.z.), jeho predmetom bolo výlučne rozhodnutie o poverení osoby zastupovaním vlastníkov vo veci vypracovania, podpisu a doručenia výpovede zo zmluvy o výkone správy so žalovaným, o čom vlastníci rozhodli Rozhodnutím 2 (za svojho povereného zástupcu na podpis a doručenie výpovede žalovanému zvolili p. Z.). Odvolací súd sa stotožňuje s argumentáciou žalobcu, že žiadne ustanovenie zákona č. 182/1993 Z.z. neukladá vlastníkom povinnosť rozhodovať o udelení výpovede zo zmluvy o výkone správy a poverení osoby na zabezpečenie úkonov s ňou spojených výlučne na jednej schôdzi alebo výlučne v rámci jedného písomného hlasovania. Žalovanému tak bola zo strany vlastníkov dňa 03.11.2021 riadne doručená Výpoveď 2/ zo zmluvy o výkone správy, pričom po uplynutí 6 mesačnej výpovednej doby v súlade so zmluvou o výkone správy (31.05.2022) došlo k ukončeniu účinnosti tejto zmluvy o výkone správy, zakladajúcej povinnosti žalovaného podľa ust. § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré žalovaný v čase vydania napadnutého uznesenia preukázateľne nespĺnil (čo aj sám potvrdil). Aj podľa odvolacieho súdu, námietky žalovaného nemôžu založiť neplatnosť Výpovede 2, pretože táto vychádza z platných, záväzných a nezmeniteľných rozhodnutí vlastníkov prijatých v Písomnom hlasovaní 1 a Písomnom hlasovaní 2. Vzhľadom na vlastními prejavenu vôľu Písomným hlasovaním 2/ uzavrieť novú zmluvu o výkone správy so žalobcom, k čomu aj došlo s účinnosťou od 01.06.2022, mal súd prvej inštancie správne za osvedčené, že od 01.06.2022 je správcom Bytového domu žalobca. Zánik oprávnenia na výkon správy ku dňu 31.05.2022 žalovaný nerešpektoval, preto bola daná potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami neodkladným opatrením v rozsahu podľa návrhu žalobcu tak, aby mohol byť riadne zabezpečený výkon správy Bytového domu zo strany žalobcu ako nového správcu.

33. K námietke žalovaného, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, keď uviedol, že účelom ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. nie je, aby tá istá štvrtina, ktorá požiadala o vyhlásenie písomného hlasovania musela v prípade nevyhlásenia písomného hlasovania zo strany správcu opätovne a duplicitne podpisovať aj samotné oznámenia o písomnom hlasovaní a môže tak v záujme efektivity urobiť aj prostredníctvom svojich zástupcov, odvolací súd v plnom rozsahu odkazuje na odôvodnenie súdu prvej inštancie, s ktorým sa stotožňuje a považuje tak námietku žalovaného za nedôvodnú. Správne argumentoval žalobca, že žalovaným prezentovaná interpretácia ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorej v prípade nevyhlásenia písomného hlasovania zo strany správcu, tá istá skupina vlastníkov (aspoň štvrtina vlastníkov) musí podpísať formálne vyhlásenie písomného hlasovania (oznámenie o jeho konaní) by bola v rozpore so zmyslom a účelom zákona č. 182/1993 Z.z., znemožňujúca efektívne rozhodovanie vo veciach správy Bytového domu, ktorú formálne ani ust. § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. nepredpokladá. Systematickým a logickým výkladom ust. § 14a zákona č. 182/1993 Z.z. možno dovodiť, že v prípade, ak schôdzu vlastníkov alebo písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov, oznámenia podľa ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. podpisuje neformálne poverený zástupca štvrtiny vlastníkov, ktorému zákonodarca zveril aj ďalšie úlohy pri písomnom hlasovaní (§ 14a ods. 4 a 6 zákona č. 182/1993 Z.z.), pričom výslovne nevylučuje, aby takýchto zástupcov bolo viac. V praxi by bolo zrejme nerealizovateľné, ak by tieto úkony vykonala štvrtina vlastníkov uvedená v žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania či zvolanie schôdze vlastníkov.

34. V dôsledku zániku zmluvného vzťahu vlastníkov a žalovaného k 31.05.2022 nie je dôvodná aplikácia ust. § 6 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., na ktoré poukazoval žalovaný, nakoľko nejde o kolíziu dvoch alebo viacerých zmlúv o výkone správy.

35. Vo vzťahu k námietke žalovaného, že nemá účinný prostriedok právnej ochrany proti hlasovaniu vlastníkov, sa odvolací súd stotožňuje so záverom tunajšieho súdu v odôvodnení uznesenia č.k. 3Co/113/2022-430 zo dňa 23.09.2022, že otázka hlasovania je vecou vlastníkov, ktorí hlasovaním vytvárajú spoločnú vôľu vo veciach týkajúcich sa Bytového domu a že ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. o úprave hlasovania na schôdzi vlastníkov a pri písomnom hlasovaní, ktorých nespĺnenie namietal žalovaný, sú stanovené na ochranu práva vlastníka proti neprimeranému zásahu do vlastníckych práv ostatnými vlastníkmi, a preto sa jej nemôže domáhať tretia strana, a to ani v prípade, ak v ňom rozhodli o vypovedaní zmluvy o správe domu, na základe ktorej vykonával správu domu, keďže zákon vypovedanie takejto zmluvy pripúšťa. Rovnako je v tomto smere dôvodná argumentácia žalobcu, že obmedzenie aktívnej vecnej legitímácie v ust. § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. nevylučuje možnosť žalovaného využiť iné všeobecne prípustné právne prostriedky jeho ochrany, preto citovanú právnu úpravu nemožno

ani podľa odvolacieho súdu považovať za nesúladnú s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR alebo čl. 6 ods. 1 Dohovoru.

36. Odvolací súd zároveň uvádza, že tvrdenie žalovaného v podanom odvolaní, že previedol finančné prostriedky z účtu Bytového domu v zmysle výroku I. neodkladného opatrenia a odovzdal žalobcovi agendu, ktorou disponoval, žalovaný nijak nepreukázal. Navyiac je potrebné poukázať na ust. § 329 ods. 2 CSP, že pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Z uvedeného vyplýva, že pri preskúvaní vecnej správnosti odvolaním napadnutého uznesenia je aj pre odvolací súd relevantný stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie a je vylúčené, aby odvolací súd svoje rozhodnutie založil na skutočnostiach, ktoré nastali až po vydaní napadnutého uznesenia a na tieto skutočnosti odvolací súd neprihliada.

37. Na základe uvedeného odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

38. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v súlade s ust. § 255 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 262 ods. 1 a 2 CSP a § 396 ods. 1 CSP, tak že v odvolacom konaní úspešný žalobca má proti neúspešnému žalovanému nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania s tým, že o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie podľa ust. § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

39. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

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

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

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