

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/516/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1115219656
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Chalupka
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1115219656.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľky: T. Q. J., E. K.: O. X, K., zastúpenej advokátom Mgr. Tonim Khurim, so sídlom: Dlhé diely II/13, Bratislava proti odporcom: 1/ H-PROBYT, spol. s r.o., IČO: 35 722 924, so sídlom: Povraznícka 4, Bratislava, 2/ P. C., E. K.: M. XXXX/XX, K., zastúpenému advokátom JUDr. Vladimírom Grznárom, so sídlom: Pri starej prachárni 130/13, Bratislava, X/ M. Š., E. K.: C. X, K., 4/ M.. M. A., E. K.: O. X, K., 5/ T.. E. A., E. K.: O. X, K., o určenie neúčinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči navrhovateľke a o nariadení predbežného opatrenia, na odvolanie odporcu 2/ proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I, č.k.: 6C/90/2015-34 zo dňa 04.08.2015, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e**.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa pozastavil účinnosť rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu O. X Z. K. dňa 25.06.2015 uvedených v bode 4 zápisnice, a to:

- a/ schváleného návrhu kompletného zateplenia bytového domu,
- b/ schváleného návrhu inštalácie výťahu pre celý bytový dom,
- c/ schváleného návrhu výmeny schodiskového zábradlia za nerezové,
- d/ schváleného návrhu na uzatvorenie zmluvy na prevádzkovanie 24-hodinovej bezpečnostnej služby,
- e/ schváleného návrhu na rekonštrukciu osadenia vodomerov pre bytový dom a návrhov uvedených v bode 5 zápisnice, do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Súd prvého stupňa napadnuté uznesenie odôvodnil podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a podľa § 74 ods. 1 a § 76 ods. 1 písm. f/ O. s. p. a vecne tým, že navrhovateľka sa návrhom na nariadenie predbežného opatrenia, doručeným súdu spolu s návrhom na začatie konania dňa 22.07.2015 ako vlastníčka K. Č.. X domáha dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v bytovom na dome na O. X Z. K., prijatých na schôdzi vlastníkov bytu a nebytových priestorov uskutočnenej dňa 25.06.2015 podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Návrh po skutkovej a právnej stránke odôvodnila tým, že dňa 25.06.2015 sa v priestoroch bytového domu uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorej boli okrem iného pod bodom 4 prijaté návrhy odporcu 2/ na kompletné zateplenie bytového domu, inštaláciu výťahu, výmenu schodiskového zábradlia, uzatvorenie zmluvy o prevádzkovanie 24- hodinovej bezpečnostnej služby a návrh na rekonštrukciu osadenia vodomerov pre bytový dom, s predpokladanými nákladmi vo výške 300.000,- eur. V nadväznosti na schválené návrhy a zabezpečenie ich realizácie po finančnej stránke boli v bode 5 schválené návrhy na jednorazový príspevok do fondu opráv a údržby vo výške 10.000,- eur na každý bytový a nebytový priestor s lehotou splatnosti do 20.07.2015 a zvýšenie pravidelného mesačného príspevku do fondu opráv a údržby o 2,- eur/m² s účinnosťou od 01.07.2015. Návrhy boli schválené 4 hlasmi, ktorými disponoval odporca 2/ ako vlastníč bytov č. 1, 3, 4 a 5. Navrhovateľka so schválenými návrhmi nesúhlasila, nakoľko ich mala za neopodstatnené a účelové. Podľa názoru

navrhovateľky odporca 2/ na schôdzi nepreukázal nevyhnutnosť a návratnosť investície do zateplenia bytového domu, napr. energetickým posudkom, realizovateľnosť a povolenie zo strany stavebného či pamiatkového úradu. Návrh na inštaláciu výťahu v 2-podlažnom dome, zriadenie 24- hodinovej bezpečnostnej služby pri možnosti realizácie iných opatrení na zvýšenie zabezpečenia bytového domu - osadením bezpečnostných dverí, výmenu funkčného zábradlia za nerezové, rekonštrukciu osadenia vodomerov, ktorá bola uskutočnená v roku 2011. Návrhy odporcu 2/ mala za neopodstatnené, finančne likvidačné.

Vo veci samej sa navrhovateľka domáha určenia, že schválené návrhy v bode 4 zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu O. konanej dňa 25.06.2015, a to návrh kompletného zateplenia bytového domu, inštalácie výťahu pre celý bytový dom, výmeny schodiskového zábradlia na nerezové, schválený návrh na uzavretie zmluvy na prevádzkovanie 24- hodinovej SBS a návrhu na rekonštrukciu osadenia vodomerov pre bytový dom a schválené návrhy v bode 5 zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov V. O., konanej dňa 25.6.2015 sú voči navrhovateľke neúčinné. Súd prvého stupňa mal za preukázanú vecnú legitimitáciu navrhovateľky na podanie návrhu na nariadenie predbežného opatrenia napriek tomu, že skutkový stav nemožno považovať za úplne zistený a uplatňované právo bez ďalšieho za nepochybné. Zaujal názor, že pre účel konania navrhovateľka v postačujúcom rozsahu osvedčila dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana, keďže uplatňovaný nárok nie je zjavne neopodstatnený. Mal tiež za osvedčenú potrebu dočasnej úpravy vzťahov, nakoľko podľa navrhovateľky odporca 1/ začal realizovať schválené návrhy tým, že vlastníkom bytov a nebytových priestorov zaslal predpis, platný od 01.08.2015, v ktorom je zvýšený FOaÚ o jednorazový vklad vo výške 10.000,- eur. Súd prvého stupňa tak ustálil, že navrhovateľka osvedčila naliehavosť ohrozenia svojich záujmov, z ktorého dôvodu predbežné opatrenie nariadil.

Proti uzneseniu súdu prvého stupňa podal odvolanie odporca 2/. Žiadal, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa zmenil a návrh navrhovateľky na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Podľa názoru odporcu 2/ navrhovateľka neosvedčila existenciu zákonných predpokladov na nariadenie predbežného opatrenia podľa § 74 a nasl., resp. § 102 O. s. p., nakoľko nepreukázala potrebu naliehavej úpravy pomerov účastníkov konania či ohrozenia budúceho výkonu rozhodnutia. Navrhovateľka si má byť aj podľa svojho vyjadrenia na schôdzi vedomá, že stav fondu opráv v bytovom dome je minimálny, nepostačujúci ani na základnú údržbu bytového domu a v prípade akejkoľvek investície a rekonštrukcie je potrebný vklad vykonať, aby bolo možné realizovať aj návrhy, ktoré na schôdzi predniesla navrhovateľka (výmena okien). Zvýšenie príspevku do fondu opráv o 2,-eur/m² nemal za neštandardný, nadhodnotený či likvidačný. Zdôraznil, že samotný proces vykonávania schválených prác je časovo náročný, je na samom začiatku (získanie cenových ponúk, následný výber dodávateľa, realizácia prác). Vlastníci, resp. odporca 2/ mal záujem po jednorazovom vklade do fondu opráv v spolupráci so správcom a ostatnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov určiť prioritné práce a následne začať proces výberu dodávateľov a ocenenia jednotlivých prác. Odporca 2/ bol ďalej toho názoru, že navrhovateľka neosvedčila existenciu bezprostredne hroziacej ujmy. Ak by navrhovateľka neuhradila jednorazový vklad 10.000,- eur, k ohrozeniu jej záujmov, či už vymáhaní dlžnej sumy alebo k výkonu záložného práva ostatných vlastníkov sú potrebné ďalšie úkony, ktoré nikto z odporcov nevykoná. Podľa názoru odporcu 2/ navrhovateľke momentálne nehrozí žiadne porušenie jej záujmov; odporca 2/ chcel len získať prostriedky do fondu opráv, aby mohol vykonať niektoré investície do bytového domu. Návrh navrhovateľky mal za predčasný, plynúci z nepochopenia samotných bodov schôdze. Zdôraznil, že nemá záujem od navrhovateľky požadovať neprímerané plnenie, vzhľadom k stavu bytového domu však mal za potrebné navýšiť fond opráv tak, aby bolo možné realizovať niektoré práce. Uviedol, že sa jedná o predbežný zoznam prác, ktorý sa bude upravovať podľa potreby prác, ocenenia a na základe dohody vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom práce bude možné financovať formou úveru. K návrhu na inštaláciu výťahu uviedol, že navrhovateľka výťah síce nepotrebuje, nie je však jedinou vlastníčkou v bytovom dome, z ktorého dôvodu nemôže brať ohľad na svoje potreby na úkor ostatných vlastníkov či nájomcov bytov v bytovom dome. K návrhu na uzatvorenie zmluvy na prevádzkovanie 24-hodinovej bezpečnostnej služby uviedol, že jedným z dôvodov je aj opakované výtržníctvo a poškodzovanie majetku odporcu 2/ neznámym páchatelom, ktoré má odporca 2/ záujem riešiť takýmto spôsobom.

Navrhovateľka ako ani odporcovia 1/, 3/, 4/ a 5/ sa k odvolaniu odporcu 2/ nevyjadřili.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O. s. p.), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O. s. p.), preskúmal uznesenie súdu prvého stupňa, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. a dospel k záveru, že odvolanie odporcu 2/ nie je dôvodné.

Podľa § 74 ods. 1 O. s. p. pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov, alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Podľa § 75 ods. 2 O. s. p. návrh má okrem náležitostí návrhu podľa § 79 ods. 1 obsahovať opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie predbežného opatrenia, uvedenie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy alebo potreby dočasnej úpravy pomerov maloletého dieťaťa v záujme maloletého dieťaťa; ak ide o odovzdanie dieťaťa do starostlivosti fyzickej osoby, ktorá nie je blízkou osobou maloletého dieťaťa, k návrhu musí byť doložený doklad preukazujúci zapísanie do zoznamu žiadateľov podľa osobitných predpisov. Z návrhu musí byť zrejmé, čoho sa mieni navrhovateľ domáhať návrhom vo veci samej. Návrh musí ďalej obsahovať aj označenie fyzickej osoby, ktorej má byť maloleté dieťa zverené do starostlivosti, alebo označenie zariadenia na výkon rozhodnutia súdu, do ktorého má byť maloleté dieťa umiestnené. Návrh podľa odseku 8 musí obsahovať aj výšku zábezpeky na náhradu ujmy.

Podľa § 76 ods. 1 písm. f/ O. s. p. predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečo sa zdržal alebo niečo znášal.

Podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o 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 hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniashopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

Predbežné opatrenia sa v súlade s účelom občianskeho súdneho konania podieľajú na realizácii ústavou zaručeného práva na súdnu a inú právnu ochranu (článok 46 a nasl. Ústavy Slovenskej republiky). Právo na súdnu ochranu by totiž nemohlo byť úplné, keby absentovala možnosť domáhať sa zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nestrannom a nezávislom súde v prípadoch, keď je toto právo ohrozené v časovej a vecnej súvislosti, ktorá vylučuje jeho ochranu iným spôsobom, než predbežným zásahom súdu, bez uskutočnenia regulárneho (klasického) procesu.

Pri rozhodovaní o nariadení predbežného opatrenia sa dokazovanie nevykonáva, je však potrebné osvedčiť opodstatnenosť predbežného opatrenia. Vyplýva to z podstaty inštitútu predbežného opatrenia, z jeho provizórnosti, dočasnosti, potreby procesnej ochrany, či úpravy pomerov účastníkov konania, s cieľom umožniť ničím nerušené judikovanie vo veci samej. Takéto dočasné rozhodnutie môže navyše slúžiť aj ako záruka efektívnosti budúceho núteného výkonu súdneho rozhodnutia. Skúmanie podmienok pre vydanie predbežného opatrenia nemá povahu dokazovania ako to upravuje Občiansky súdny poriadok pre rozhodnutie vo veci samej. Keďže predbežné opatrenie nie je konečným rozhodnutím, nemusí byť pred rozhodnutím o návrhu dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, súd nemusí zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia. Je však nutné, aby boli prostredníctvom označených dôkazov osvedčené základné skutočnosti pre opodstatnenie a dôvodnosť nariadiť navrhované predbežné opatrenie. Osvedčenie je povinnosťou toho účastníka konania, ktorý žiada nariadenie predbežného opatrenia v konaní.

Z obsahu spisu súdu prvého stupňa má odvolací súd zrejmé, že navrhovateľka sa návrhom na nariadenie predbežného opatrenia podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov voči odporcom 1/ až 5/ domáhala pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov uvedených v bode 4 zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu Palisády, konaného dňa 25.06.2015, a to a/ schváleného návrhu kompletného zateplenia bytového domu, b/ schváleného návrhu inštalácie výťahu pre celý bytový dom, c/ schváleného návrhu výmeny schodiskového zábradlia na nerezové, d/ schváleného návrhu na uzatvorenie zmluvy na prevádzkovanie 24-hodinovej služby SBS, e/ schváleného návrhu na rekonštrukciu osadenia vodomerov pre bytový dom, f/ schválených návrhov uvedených v bode 5 zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu O. konaného dňa 25.6.2015.

Navrhovateľka mala za potrebné dočasne upraviť pomery medzi účastníkmi konania, predbežným opatrením nakoľko na predmetnom zhromaždení vlastníkov dňa XX.XX.XXXX boli schválené návrhy na

vyššie uvedené úpravy, opravy či investície do bytového domu, ktoré by podľa vyjadrenia odporcu 2/ mali dosiahnuť sumu 300.000,- eur, z ktorého dôvodu bol odsúhlasený jednorazový príspevok do FOaÚ vo výške 10.000,- eur na každý bytový či nebytový priestor (bod 5/ zápisnice) či zvýšenie príspevku do fondu opráv o 2,- eurá/m². Príspevok na predmetné úpravy na bytový dom by na byt navrhovateľky predstavovali sumu 50.000,- eur. Navrhovateľka mala návrhy schválené na schôdzi vlastníkov za účelové, prijaté bez náležitého ekonomického uváženia či posúdenia návratnosti takýchto investícií, ktorými mal odporca 2/ ako vlastník bytov č. 1, 3, 4 a 5 v predmetnom bytovom dome, a teda „väčšinový“ vlastník sledovať svoje vlastné záujmy. Návrh na zateplenie bytového domu mala vzhľadom na plynový kotol za neefektívny, inštaláciu výťahu v bytovom dome, pozostávajúcom z dvoch nadzemných podlaží mala za nepotrebnú; za nadbytočné považovala tiež zabezpečenie stráženia bytového domu pomocou 24-hodinovej služby SBS, ktoré opatrenia mala za možné dosiahnuť aj menej nákladným spôsobom. Navrhovateľke tiež bol v zmysle bodu 5/ prijatého na predmetnej schôdzi doručený predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie priestoru platný od 1.8.2015 na sumu vo výške 10.260,99 eura (č.l. 31), ktorý má navrhovateľka za likvidačný.

Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd totožne s názorom súdu prvého stupňa dospel k záveru, že navrhovateľka podľa § 75 ods. 2 O. s. p. osvedčila základné skutočnosti, samotný nárok ako aj potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov, a to jednak vlastníctvo K. O. ako aj konanie schôdze vlastníkov bytov, na ktorom boli schválené vyššie uvedené návrhy, týkajúce sa rekonštrukcie predmetného bytového domu. Odvolací súd má vzhľadom na rozsah schválených úprav bytového domu osvedčenú celkovú výšku predpokladaných investícií, a to 300.000,- eur, ako aj skutočnosť, že navrhovateľke bol doručený zvýšený zálohový predpis o sumu vo výške 10.000,- eur, v záujme navýšenia prostriedkov do FOaÚ a následnej realizácie schválených rekonštrukčných prác, ako aj zvýšenie príspevku do FOaÚ. Odvolací súd tak má totožne s názorom súdu prvého stupňa dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy navrhovateľke, a to jednak z dôvodu rozsahu schválených rekonštrukčných prác, na ktorých by sa navrhovateľka ako vlastník bytu v predmetnom bytovom dome musela podieľať, ktorých dôvodnosť, účelnosť či ekonomickú efektívnosť však navrhovateľka spochybňuje. Ust. § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. dáva prehlasovanému vlastníkovi právo domáhať sa pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov predbežným opatrením podľa ustanovení Občianskeho súdneho poriadku, potrebu nariadenia ktorého navrhovateľka osvedčila.

Odporca 2/ v podanom odvolaní navrhovateľkou tvrdené a osvedčené skutočnosti nespochybnil. Poukázal len na nedostatok finančných prostriedkov vo FOaÚ bytového domu, ktorú skutočnosť však neosvedčil. Odporca 2/ ďalej uviedol, že sa jedná len o predbežný zoznam prác, ktorých proces (vykonanie) sa na základe schválených bodov rozhodnutia vlastníkov bude realizovať. Odporca 2/ bez ďalšieho nemal dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy navrhovateľke samotným vydaním jednorazového zálohového predpisu. Podľa názoru odvolacieho súdu je však nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy navrhovateľke dané schválením rekonštrukčných prác v uvedenom rozsahu, kvalifikovanou väčšinou vlastníkov v bytovom dome a teda možnosťou ich realizácie, na ktorom by sa však navrhovateľka podľa zákonnej konštrukcie hospodárenia so spoločnými priestormi v bytovom dome podľa § 13 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. musela podieľať, napriek tomu, že sa navrhovateľka domáha toho, aby vo veci hlasovania vlastníkov bytov rozhodol súd. Nesúhlas navrhovateľky so schválenými návrhmi tak vzhľadom na dosiahnutú väčšinu na schôdzi nemal vplyv na prijatie predmetných návrhov, v dôsledku ktorých by odporcovi 1/ nič nebránilo v realizácii návrhov, napriek ich spochybneniu návrhom navrhovateľky podľa § 14 ods. 8 cit. zákona. Z uvedeného dôvodu mal súd za potrebné vyhovieť návrhu na pozastavenie účinnosti schválených návrhov prijatých na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu O. X konanej dňa 25.06.2015 predbežným opatrením predtým, než navrhovateľke titulom spoluvlastníctva spoločných častí a zariadení bytového domu vznikne povinnosť podieľať sa na prácach už realizovaných na základe schválených návrhov.

Dôvodnosťou prijatých rozhodnutí sa bude zaoberať súd v rozhodnutí vo veci samej, nakoľko Ústavný súd Slovenskej republiky nálezom PL. ÚS 110/2011-40 zo dňa 3. júla 2013 vyslovil, že nič nebráni tomu, aby právo prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol, garantované prostredníctvom § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov (teraz § 14 ods. 8 cit. zákona) bolo interpretované v právno-aplikačnej praxi materiálne, t.j. aby predmetom žaloby prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru boli aj námietky smerujúce proti obsahu rozhodnutí.

Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 O. s. p. ako vecne správne potvrdil.

O náhrade trov konania o predbežnom opatrení rozhodne podľa § 145 O. s. p. súd v rozhodnutí o veci samej (v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí).

Poučenie:

Toto uznesenie nemožno napadnúť odvolaním.