

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 52C/36/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1222203182  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 07. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Roštárová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2022:1222203182.1

## Uznesenie

Okresný súd Bratislava II v spore žalobcu: APIS facility management, s.r.o., so sídlom Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, IČO: 50 337 262, zast. VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 50 647 903 proti žalovanému: ETP Servis, s. r. o., so sídlom Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava, IČO: 35 743 719, zast. JUDr. Eva Krištofiaková, advokátka, so sídlom Zelená 11, 900 45 Malinovo, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý previesť sumu 343.004,55 eur predstavujúcu zostatok majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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: Bratislava II, obec: BA - m. č. X., katastrálne územie X. ku dňu 31. 5. 2022 z bankového účtu IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Tatra banke, a.s. so sídlom: Hodžovo námestie, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 na bankový účet IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. so sídlom: Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 do 3 dní od doručenia tohto uznesenia.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zdržať sa nakladania s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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: Bratislava II, obec: BA - m. č. Ružinov katastrálne územie: Ružinov nachádzajúcim sa na bankovom účte IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Tatra banke, a.s. so sídlom: Hodžovo námestie, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 s výnimkou nakladania s týmto majetkom podľa výroku I tohto uznesenia od doručenia tohto uznesenia.

III. Žalovaný je p o v i n n ý od doručenia tohto uznesenia zdržať sa nakladania s finančnými prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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: Bratislava II, obec: I. - A.. Č.. X., katastrálne územie: X., ktoré má žalovaný v dispozícii v hotovosti a do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať tieto finančné prostriedky Žalobcovi.

IV. Žalovaný je p o v i n n ý od doručenia tohto uznesenia zdržať sa úkonov a činností správy 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., F.: I. - A.. Č.. X., katastrálne územie: X. v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

V. Žalovaný je p o v i n n ý od doručenia tohto uznesenia zdržať sa akéhokoľvek konania, v ktorom by voči tretím osobám vrátane vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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., F.: I. - A.. Č.. X., katastrálne územie: X. vystupoval ako správca tohto bytového domu podľa § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

VI. Žalovaný je p o v i n n ý do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi nasledovné dokumenty týkajúce sa správy 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., F.: I. - A.. Č.. X., katastrálne územie: X. (ďalej aj "Bytový dom"):

a) stavebnotechnickú dokumentáciu Bytového domu a to projektovú dokumentáciu stavby pre stavebné povolenie v zmysle ust. § 9 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z. v platnom znení minimálne v rozsahu: (i) Kanalizácia; (ii) Voda; (iii) Plyn; (iv) Stavebné detaily; (iv) Statika; (v) Architektúra; (iv) Sanita / sanitná inštalácia; (vii) Elektroinštalácia; (viii) Elektro rozvod / komunikačný systém; (ix) Rozpočet technickej správy; (x) Písomnosti k architektúre; (xi) Výťahy;

b) projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia Bytového domu;

c) kolaudačné rozhodnutie príslušného stavebného úradu o povolení užívania stavby Bytového domu a oznámenie príslušného stavebného úradu o pridelení súpisného čísla Bytovému domu;

d) energetický certifikát Bytového domu;

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

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

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

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

i) účtovné doklady a účtovné záznamy, ktoré sa týkajú Bytového domu;

j) ročné správy o hospodárení a činnosti správcu Bytového domu za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 vypracované žalovaným;

k) ročné vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v Bytovom dome za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 vypracované žalovaným ako aj reklamácie týchto vyúčtovaní a doklady o spôsobe vybavenia týchto reklamácií;

l) plány použitia fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 vypracované žalovaným a predložené vlastníkom Bytového domu;

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

n) mesačné výpisy z bankového účtu IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Tatra banke, a.s. so sídlom: Hodžovo námestie, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 za obdobie rokov 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, ako aj výpisy z tohto bankového účtu za mesiace január, február, marec, apríl a máj roku 2022;

o) zoznam evidencie hmotného majetku vlastníkov bytov Bytového domu;

p) čísla určených meradiel studenej vody v Bytovom dome s odpočítanými stavmi k 31. 12. 2021;

q) čísla určených meradiel teplej vody, ústredného vykurovania, chladenia v Bytovom dome s odpočítanými stavmi k 31. 12. 2021;

r) čísla elektromerov v Bytovom dome s odpočítanými stavmi k 31. 12. 2021;

s) zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov a počet užívateľov každého bytu v Bytovom dome;

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

u) mesačné zálohové predpisy pre každý byt a nebytový priestor v Bytovom dome platné od 1. 1. 2012 do 31. 5. 2022;

v) za kalendárne roky 2016 až 2021 ako aj za obdobie január 2022 až máj 2022 nasledovné účtovné doklady týkajúce sa vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome:

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

- o vymáhaní nedoplatkov z ročných vyúčtovaní použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome ako aj nedoplatkov predpísaných mesačných zálohových platieb od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome;
- príjmové a výdavkové pokladničné doklady a výpisy o pohyboch v hotovostnej pokladni (pokladničnú knihu);
- prijaté a odoslané faktúry ako aj peňažné denníky;
- zoznam pohľadávok a záväzkov;
- w) revízne knihy a písomné doklady o vykonaných revíziách a skúškach určených a vyhradených technických zariadení vrátane elektroinštalácii, plynoinštalácii, bleskozvodov a výťahov, ochrany pred požiarom (revízie hydrantov, hasiacich prístrojov a hadíc, požiaru knihu) týkajúcich sa Bytového domu;
- x) zápisnice z uskutočnených schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov Bytového domu vrátane prezenčných listín a splnomocnení ako aj zápisnice (oznámenia) o výsledkoch písomných hlasovaní vrátane elektronických hlasovaní podľa ust. § 36f zákona č. 67/2020 Z. z. v platnom znení konaných v Bytovom dome vrátane hlasovacích lístkov a hlasovacích listín, hlasov prijatých elektronicky k nim sa vzťahujúcich spolu so splnomocneniami od vlastníkov na hlasovanie a vyjadreniami overovateľov o nepodpísaní týchto zápisníc a to všetko za obdobie rokov 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2020, 2021, 2022;
- y) zoznam všetkých e-mailových adries, telefonických kontaktov, čísiel bankových účtov a kód banky vlastníkov bytov a nebytových priestorov Bytového domu, ktoré Žalovaný spracúval v zmysle ust. § 9 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení;
- z) ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy Bytového domu Žalobcom.

VII. Žalovaný je p o v i n n ý do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi výstupné zostavy z elektronickej databázy určenej pre software DOMUS a FINUS spravovanej spoločnosťou ANASOFT APR, spol. s r.o., so sídlom: Mlynská dolina 41, 811 02 Bratislava, IČO: 31 361 552 týkajúcej sa správy Bytového domu za obdobie rokov 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, a to najmä v rozsahu: údajov o bytoch a nebytových priestoroch v Bytovom dome, kontaktné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov, obdobie užívania bytov a nebytových priestorov jednotlivými vlastníkmi, výšku a štruktúru mesačných zálohových predpisov vrátane pridelených variabilných symbolov, evidenciu platieb vlastníkov bytov a nebytových priestorov, evidenciu meračov vody, ústredného vykurovania, chladenia, elektriny a ich koncoročných ako aj priebežných stavov, celkové ročné vyúčtovania nákladov rozpočítané na jednotlivé byty a nebytové priestory v Bytovom dome, výpisy z bankového účtu vlastníkov, evidenciu dodávateľských a odberateľských faktúr vrátane evidencie úhrad U.: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Tatra banke, a.s. so sídlom: Hodžovo námestie, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930.

VIII. Žalovaný je p o v i n n ý do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi náležite vyplnené tlačivo s názvom "Žiadosť o zmenu odberateľa na odbernom mieste - prepis", spoločnosti ZSE Energia, a.s., so sídlom: Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 677 281, ktorého znenie je zverejnené na webovej stránke [https://www.zse.sk/sk/Uvod/Pomoc-a-podpora/Dokumenty-a-tlaciva#EE\\_tab](https://www.zse.sk/sk/Uvod/Pomoc-a-podpora/Dokumenty-a-tlaciva#EE_tab), ktoré bude žalovaným podpísané v bode 14 na str. 3 tohto tlačiva v časti "Meno a priezvisko pôvodného odberateľa".

IX. Žalovaný je p o v i n n ý do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi náležite vyplnené tlačivo s názvom "Hlásenie zmeny odberateľa na odbernom mieste", spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., so sídlom: Prešovská 48, 826 46 Bratislava, IČO: 35 850 370, ktorého znenie je zverejnené na webovej stránke <[https://www.bvsas.sk/files/tlaciva/hlasenie-zmeny-odberateľa-odbernom-mieste\\_edit.pdf](https://www.bvsas.sk/files/tlaciva/hlasenie-zmeny-odberateľa-odbernom-mieste_edit.pdf)>, ktoré bude žalovaným podpísané na str. 2 tohto tlačiva v časti "Podpis odhlasujúceho".

X. Žalovaný je p o v i n n ý do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi všetky kľúče vrátane elektronických DEK kľúčov od všetkých vchodov, spoločných častí a spoločných zariadení do 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 I., katastrálny odbor pre okres: I. U., F.: I. - A.. Č.. X., katastrálne územie: X. vrátane zoznamu/databázy všetkých osôb, ktorým boli tieto kľúče počas správy Bytového domu žalovaným vydané.

XI. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov vo výške 100 %.

XII. Súd p o u č u j e žalovaného, že nariadené neodkladné opatrenie na návrh niektorej z procesných strán súd zruší v prípade, že odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené, ako aj že žalovaný môže podať žalobu vo veci samej voči žalobcovi na nedôvodnosť uložených povinností uvedených vo výrokoch I. - X. tohto uznesenia.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 14.06.2022 domáhal nariadenia neodkladného opatrenia v rozsahu, ako je uvedené vo výrokoch I. - XI. tohto uznesenia.

2. Žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedol, že od 01.06.2022 je správcom bytového domu X. so súp. č. XXXXX nachádzajúceho sa na E. Q. Č.. XA - XG K. I., ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, okres: I. U., F.: I. - A.. Č.. X., katastrálne územie: X.. Žalobca vykonáva v bytovom dome správu na základe zmluvy o výkone správy, ktorá bola schválená v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome konanom v dňoch 28.07.2021 - 27.10.2021 (ďalej len "písomné hlasovanie 2021") a následne bola podpísaná žalobcom a vlastníkami poverenou osobou schválenou v predmetnom písomnom hlasovaní. Zápisnica z písomného hlasovania 2021 spolu s jeho výsledkami boli v bytovom dome oznámené dňa 02.11.2021 e-mailom zaslaným vlastníkom, ako aj na vývesnej tabuli v bytovom dome. Žalovanému bola táto zápisnica osobne doručená dňa 03.11.2021. Žalovaný bol predchádzajúcim správcom bytového domu vykonávajúcim správu na základe zmluvy o výkone správy č. 1/2011 z 03.01.2011 uzavretej s pôvodným vlastníkom celého bytového domu (tzv. developerom). Žalovanému bola vlastníkami v súlade s § 8a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. daná výpoveď z 02.11.2021, a to na základe písomného hlasovania vlastníkov konaného v dňoch 02.01.2020 - 02.04.2020 (ďalej len "písomné hlasovanie 2020"). Výpoveď bola schválená rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov (t. j. 254 platnými hlasmi) v zmysle ust. § 14b ods. 1 písm. e) zákona o vlastníctve bytov. Originály hlasovacích listín má k dispozícii len žalovaný, ktorý ich však odmietol vydať žalobcovi s celou dokumentáciou týkajúcou sa správy bytového domu. Vzhľadom na to, že v písomnom hlasovaní 2020 nebola schválená aj osoba poverená na podpis výpovede v zmysle ust. § 14b ods. 1 písm. e) zákona o vlastníctve bytov, vlastníci následne túto osobu (pána S. Z.) schválili v písomnom hlasovaní 2021 ako otázku č. 1. Písomné hlasovanie 2021 bolo vyhlásené štvrtinou vlastníkov, nakoľko žalovaný písomné hlasovanie nevyhlásil v lehote 15 dní od doručenia žiadosti štvrtiny vlastníkov v bytovom dome doručenej žalovanému dňa 10.06.2021. Rozhodnutia z písomného hlasovania 2020 a písomného hlasovania 2021 sú v celom rozsahu platné, nakoľko ich žiaden z vlastníkov ani žalovaný nenapadli na súde v zákonnej prekluzívnej lehote. V súlade s rozhodnutím Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Cdo 80/2019 z 29.06.2021 publikovaným ako R 78/2021 sa po uplynutí týchto zákonných lehôt stávajú rozhodnutia záväznými a nezmeniteľnými, pričom ich platnosť či neplatnosť nemožno preskúmať ani ako predbežnú otázku v inom súdnom konaní než v konaní o žalobe prehlasovaného vlastníka podľa ust. § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov. Dovolací súd v tomto judikáte okrem iného uviedol, že súdnym prieskumom platných uznesení vlastníkov po uplynutí zákonom stanovených lehôt v inom súdnom konaní (napr. v konaní o zaplatenie pohľadávky iniciovanom správcom voči vlastníkom) by bol narušený princíp právnej istoty, a tým nielen stabilita v právnych vzťahoch medzi vlastníkami navzájom, ale aj medzi vlastníkami a ich správcami, resp. tretími osobami (dodávateľmi tovarov a služieb pre bytový dom). Výpoveď bola žalovanému doručená dňa 03.11.2021, šesťmesačná výpovedná lehota dohodnutá v čl. XV ods. 2 zmluvy o výkone správy začala plynúť od 01.12.2021 a uplynula dňa 31.05.2022. Ešte pred uplynutím výpovednej lehoty žalobca listom z 18.05.2022, zaslaným e-mailom oznámil nový bankový účet vlastníkov, ktorý žalobca zriadil v S. S., W..S.. aj na účel prevodu zostatku majetku vlastníkov z ich doterajšieho bankového účtu vedeného v J. I., W..S., spravovanom do 31.05.2022 žalovaným; vyzval žalovaného na prevod zostatku majetku vlastníkov z ich doterajšieho bankového účtu; vyzval žalovaného na dohodu o časovom harmonograme prevzatia kompletnej agendy súvisiacej so správou bytového domu a na prerokovanie všetkých otázok. Dňa 31.05.2022 obdržal žalobca e-mail od konateľa žalovaného, v ktorom uviedol, že podľa jeho názoru ukončenie správy bytového domu zo strany vlastníkov nebolo v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z., a preto podľa žalovaného pôvodný zmluvný vzťah stále trvá. Zároveň žalovaný dňa 01.06.2022 zverejnil v spoločných priestoroch bytového domu na nástenkách oznam adresovaný vlastníkom, v ktorom uviedol, aby vlastníci považovali informácie o zmene správcu bytového domu za bezpredmetné a že bankový

účet bytového domu zostáva nezmenený. Majetok vlastníkov na bankovom účte, ktorého prevod sa má na základe požadovaného petitu I. návrhu realizovať, je vo vlastníctve vlastníkov a nie žalovaného. Žalovaný bol len výlučným vkladateľom a disponentom s bankovým účtom, avšak voči J. I., W.S.. je stále oprávnenou osobou na vykonávanie platobných príkazov a inú dispozíciu s týmto bankovým účtom. Voči vlastníkom je zasa žalovaný povinným vykonať právny úkon prevodu požadovanej sumy 343.004,55 EUR, ktorej výška vychádza zo stavu bankového účtu k 31.05.2022. Nakoľko žalovaný odmietol žalobcovi vydať kompletnú dokumentáciu vrátane stavu zostatkov na bankovom účte, k jeho zostatku k 31.05.2022 sa dostala až zástupkyňa vlastníkov (O. I.) dopytom priamo na J. I., W.S., v zmysle ust. § 38 ods. 10 zákona č. 492/2009 Z. z. o platobných službách. Tento dokument nie je mesačným výpisom z účtu, ktorý obsahuje aj popis kreditných (nielen debetných) transakcií na bankovom účte, ktorý je pravidelne zasielaný správcovi a ktorý tvorí súčasť dokumentácie týkajúcej sa správy bytového domu. V súčasnosti žalovaný zadržáva majetok vlastníkov bez právneho titulu, nakoľko jeho právo výkonu správy k tomuto majetku mu už ku dňu vypracovania návrhu zaniklo uplynutím 6 mesačnej výpovednej lehoty zo zmluvy o výkone správy (t.j. k 31.05.2022). Z pripojeného zoznamu debetných transakcií z bankového účtu vyplýva, že k 31.05.2022 sa na ňom nachádzal zostatok vo výške 343.044,55 EUR. Táto suma teda predstavovala ku dňu zániku zmluvy o výkone správy, t. j. k 31.05.2022 majetok vlastníkov, ktorý bol žalovaný povinný k 31.05.2022 previesť na žalobcom zriadený bankový účet. Podľa pripojeného výpisu z internetbankingu bol zostatok na novom bankovom účte (spravovanom žalobcom) k 13.06.2022 vo výške 2.000,83 EUR, čo bez prevodu zostatku majetku žalovaným nemôže postačovať na úhradu výdavkov spojených so správou bytového domu, čím je vážne ohrozená správa bytového domu žalobcom a tým aj vlastnícke práva, ako aj ďalšie ich práva vlastníkov, ktoré sú spojené s vlastníckym právom. Reálne hrozí, že žalobca nebude mať v blízkej budúcnosti z čoho uhrádzať dodávateľom kľúčových médií napr. prípadné nedoplatky z preddavkových alebo z vyúčtovacích faktúr za plnenia dodávané bytovému domu, vlastníkom prípadné preplatky z ročného vyúčtovania za rok 2021, ktoré im bolo v uplynulých dňoch doručené, náklady spojené s opravami a bežnou údržbou bytového domu vrátane nákladov na odstránenie prípadných havarijných stavov, ktoré môžu v bytovom dome nastať, prípadne sankcie, ktoré môžu uplatniť dodávatelia plnení, v prípade neuhľadzenia záväzkov vlastníkov vyplývajúcich z uzavretých zmluvných vzťahov. Z dôvodu neodkladnej potreby zabezpečenia vrátenia majetku vlastníkov do dispozície ich zvolenému zákonnému zástupcovi (žalobcovi), ako aj z dôvodu obavy o ďalšie znižovanie tohto majetku žalovaným sa žalobca musí bezodkladne domáhať splnenia tejto povinnosti formou návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a nie žalobou vo veci samej. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žalobca dostatočne osvedčil potrebu bezodkladne upraviť pomery vzhľadom na to, že vlastníci majú legitímny záujem, aby v ďalšom období vykonával dispozíciu s ich majetkom žalobca, ktorého si na tento účel platne zvolili v písomnom hlasovaní 2021. Vzhľadom na stanovisko žalovaného z 30.05.2022, podľa ktorého zmluva o výkone správy naďalej trvá, je tu dôvodná obava, že žalovaný bude vykonávať prevody finančných prostriedkov, či už na účely správy bytovému domu, k čomu však už od 01.06.2022 nie je oprávnený, prípadne aj na iné účely nesúvisiace s výkonom správy bytového domu. O skutočnosti, že žalovaný má záujem tieto platby realizovať, ako aj spravovať bankový účet, svedčí aj jeho list adresovaný vlastníkom, aby naďalej poukazovali platby na predchádzajúci bankový účet, hoci v zmysle zmluvy o výkone správy a oznámení žalobcu by už mali vlastníci všetky platby týkajúce sa správy bytového domu poukazovať na bankový účet zriadený žalobcom. Bez splnenia povinnosti žalovaného previesť zostatok majetku na bankovom účte a bez vydania dokumentácie týkajúcej sa správy bytového domu si žalobca voči vlastníkom objektívne nevie riadne plniť povinnosti správcu. Pokiaľ žalobca nebude mať k dispozícii od žalovaného všetky dokumenty, z ktorých vychádzal pri spracovaní ročného vyúčtovania za rok 2021 (vrátane podkladov od dodávateľov služieb) a v dohľadnej dobe nebude ani prevedený zostatok na bankovom účte, žalobca nie je objektívne schopný vykonávať činnosti správcu týkajúce sa ročného vyúčtovania. Aj z tohto dôvodu je nutný okamžitý zásah súdu spočívajúci v úprave pomerov medzi stranami, nakoľko v zmysle čl. II ods. 12 zmluvy o výkone správy (uzavretej so žalobcom) je žalobca povinný uhradiť vlastníkom preplatky z ročného vyúčtovania v lehote 30 dní od jeho doručenia. Zároveň podľa čl. II ods. 13 zmluvy o výkone správy je žalobca povinný vybaviť prípadné reklamácie z ročného vyúčtovania v lehote 30 dní od doručenia reklamácie. Keďže žalobca nemá od žalovaného k dispozícii žiadne podklady k ročnému vyúčtovaniu, nemá ani vedomosť o tom, kedy boli tieto ročné vyúčtovania doručené jednotlivým vlastníkom. Skutočnosti uvedené v návrhu podľa žalobcu dostatočne osvedčujú, že je tiež nevyhnutné neodkladným opatrením zamedziť žalovanému v ďalšom vystupovaní voči vlastníkom a tretím osobám z pozície postavenia správcu bytového domu, ktoré už žalovanému zaniklo k 31.05.2022. Bez uloženia povinnosti žalovanému vydať dokumentáciu týkajúcu sa správy bytového domu prostredníctvom neodkladného opatrenia nebude mať žalovaný znemožnené vyššie uvedené

činnosti, čím budú v konečnom dôsledku poškodení všetci vlastníci ako spotrebitelia poskytnutých služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov. Takýto stav je nežiadúci a podľa názoru žalobcu je za daných okolností zásah súdu prostredníctvom neodkladného opatrenia nevyhnutný. Obdobné povinnosti ako sú predmetom návrhu, t.j. zdržať sa čerpania finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby o opráv konkrétneho bytového domu, resp. zdržať sa vystupovania ako správca bytového domu voči tretím osobám formou predbežných opatrení voči bývalým správcom bytových domov už boli v judikatúre súdov viackrát judikované (rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp. zn. 10 Co 10/2010 z 16.03.2010 a sp. zn. 18 Co 30/2011 z 11.04.2011). V aplikačnej praxi nie všetky subjekty, s ktorými vlastníci prostredníctvom správcu vstupujú do právnych vzťahov, reflektujú na singulárnu sukcesiu do práv a povinností správcu ako zákonného zástupcu vlastníkov podľa § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. Napriek jednoznačnej dikcii tejto normy väčšina dôležitých dodávateľov médií vyžaduje pri zmene správcu uzavretie nového zmluvného vzťahu pre bytový dom (elektrická energia, či voda), ktorý za vlastníkov uzatvára nový správca a ukončenie predchádzajúceho zmluvného vzťahu. Rovnako tak aj väčšina tuzemských bankových inštitúcií pri zmene správcu bytového domu nevykoná zmenu vkladateľa (disponenta) v existujúcej zmluve o vedení bankového účtu uzavretej predchádzajúcim správcom, ale je potrebné, aby nový správca napriek dikcii § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. zriadil v príslušnej bankovej inštitúcii nový účet vlastníkov, čo mu ukladá aj priamo § 9 ods. 6 a § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993. Žalobca už zmenu správcovského subjektu v bytovom dome niektorým dodávateľom oznámil a tieto subjekty ho ako nového správcu už akceptovali a konajú s ním v týchto právnych vzťahoch ako so zákonným zástupcom vlastníkov. Z praxe žalobcu vyplýva, že spoločnosti ZSE Energia, a.s., so sídlom: Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 677 281 (ďalej aj "ZSE") a Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (ďalej aj "BVS") majú však svoje obchodné podmienky a postupy pre zmluvné vzťahy s odberateľmi upravené tak, že bez podania odhlášky predchádzajúcim odberateľom (v tomto prípade žalovaným ako správcom končiacim svoju činnosť) nevytvoria pre bytový dom nový zmluvný vzťah ani nevykonajú zmenu v existujúcom zmluvnom vzťahu na dodávku vody, či elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu, hoci o to požiada už nový správca. Tlačivá ZSE a BVS potvrdzujú nutnosť podpísania "pôvodným odberateľom", resp. "odhlasujúcim", ktorým je podľa ZSE a BVS stále žalovaný, ale aj novým odberateľom - žalobcom. Rovnako to potvrdzujú aj pripojené aktuálne všeobecné obchodné podmienky ZSE a BVS zverejnené na webových stránkach týchto subjektov, a to konkrétne v bodoch 3.10 (VOP ZSE) a čl. VI ods. 12 VOP BVS. Uvedené postupy ZSE a BVS uplatňujú napriek tomu, že skutočným odberateľom elektrickej energie a vody do odberného miesta sú vlastníci a v skutočnosti dochádza len k zmene zákonného zástupcu odberateľa elektriny a vody. V prípade, ak k uvedenej zmene v dohľadnej dobe nedôjde, reálne hrozí, že ZSE a BVS pri neuhrádzaní preddavkových platieb zo strany žalovaného z titulu ním uzavretých zmlúv o dodávkach elektriny a vody obmedzia alebo prerušia dodávky týchto médií do bytového domu alebo budú ZSE a BVS vymáhať svoje pohľadávky. Žalobca totiž nedisponuje prístupom k bankovému účtu 2, z ktorého žalovaný uhrádzal preddavkové platby za dodávky vody a elektrickej energie do bytového domu a rovnako nedisponuje ani zmluvou o dodávkach elektriny, ani zmluvou o dodávke pitnej vody a odvádzaní odpadových vôd, ktoré žalovaný uzavrel v mene vlastníkov ako bývalý správca bytového domu. Z toho vyplýva naliehavá potreba zabezpečiť zmenu odberateľa v súlade s podmienkami ZSE a BVS, nakoľko tieto subjekty budú bez vydania navrhovaného neodkladného opatrenia ďalej konať so žalovaným ako odberateľom, resp. zástupcom odberateľov vody a elektrickej energie dodávanej do bytového domu. V súvislosti s vydaním vyššie uvedených odhlášok žalobca poukázal aj na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2Cob/52/2018 z 19.04.2018, ktoré potvrdilo v celom rozsahu vydané neodkladné opatrenie Okresného súdu Bratislava III, kde predmetom vydania dokumentov bolo aj predmetné tlačivo odhlášky od ZSE, a.s., ako aj ďalšia dokumentácia týkajúca sa správy bytového domu. Za situácie, keď žalobca nedisponuje kompletnou dokumentáciou k správe bytovému domu, vlastníci nemajú bez nariadenia neodkladného opatrenia zabezpečený reálny prístup k ich vlastnému majetku (dokumentácii) ani k informáciám o správe bytového domu. Nakoľko väčšina správcov na Slovensku používa pri výkone správy softwary DOMUS a FINUS vytvorené spoločnosťou ANASOFT APR, spol. s r.o., so sídlom: Mlynská dolina 41, 811 02 Bratislava, IČO: 31 361 552, žalobca v petite VII návrhu žiada, aby súd v záujme zabezpečenia riadneho a kontinuálneho výkonu správy bytového domu uložil žalovanému aj povinnosť vydať elektronické výstupy z elektronickej databázy určenej pre uvedené softwary DOMUS a FINUS za obdobie rokov 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, a to najmä v rozsahu: údajov o bytoch a nebytových priestoroch v bytovom dome, kontaktné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov, obdobie užívania bytov a nebytových priestorov jednotlivými vlastníkami, výšku a štruktúru mesačných zálohových predpisov vrátane pridelených variabilných symbolov, evidenciu platieb vlastníkov bytov a nebytových priestorov, evidenciu meračov vody, ústredného vykurovania, chladenia, elektriny a ich

koncoročných, ako aj priebežných stavov, celkové ročné vyúčtovania nákladov rozpočítané na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome, výpisy z bankového účtu, evidenciu dodávateľských a odberateľských faktúr vrátane evidencie úhrad. Skutočnosť, že žalovaný používa vyššie uvedené softwary, a teda disponuje týmito výstupmi z elektronickej databázy týkajúcej sa správy bytového domu, žalobca preukazoval pripojeným ročným vyúčtovaním nákladov vlastníčky bytu O. I. za rok 2021 aj so správou žalovaného o svojej činnosti za rok 2021. Porovnaním vizuálu tohto ročného vyúčtovania so vzorovým ročným vyúčtovaním nákladov vlastníka bytu, ktorý spoločnosť ANASOFT APR, spol. s r.o. propaguje na svojej webstránke, vyplýva, že žalovaný používa práve tento software rovnako ako žalobca. Žalovaný prevodom finančných prostriedkov z bankového účtu, zdržaním sa nakladania s majetkom vlastníkov a vydaním dokladov podľa petítov VI. - IX. návrhu neutrpí žiadnu ujmu, pretože nejde o jeho majetok, ale o majetok vlastníkov. Pokiaľ ide o uloženie povinnosti podľa petítov I. - V. návrhu, ani v tomto prípade žalovanému žiadna ujma nevznikne, pretože ide o vynútenie povinností, ktoré mal žalovaný ku dňu ukončenia obdobia svojej správy bytového domu (t. j. k 31.5. 2022). Je teda na žalovanom, aby v osobitnom konaní na súde preukázal svoje tvrdenia o neplatnosti výpovede. V prípade úspechu si žalovaný môže následne eventuálne uplatňovať nároky, ktoré mu z titulu neplatného právneho úkonu vzniknú. Navrhované neodkladné opatrenie mu v tom nijako nebráni a ak ho súd nariadi, nevytvorí tým pre žalovaného žiadny nezvratný stav. Správa bytového domu bude totiž naďalej zabezpečená žalobcom. V dôsledku toho je teda navrhovaným neodkladným opatrením rešpektovaný aj princíp proporcionality vo vzťahu k potenciálnym zásahom do práv žalovaného, ktoré sú vzhľadom na jeho postavenie ako doterajšieho správcu bytového domu minimálne. Žalobca vzhľadom na doposiaľ zistené skutočnosti po prevzatí správy bytového domu nevyklučuje, že v budúcnosti žalobu vo veci samej voči žalovanému podá. V tomto smere spĺňa navrhované neodkladné opatrenie aj zákonnú podmienku obavy z ohrozenia exekúcie, a to bez ohľadu na to, že v čase podania návrhu ešte žalobca žiadnu pohľadávku voči žalovanému, či tretej osobe majúcej pôvod v správe bytového domu na súde nevy máha. Až po vydaní požadovaných dokumentov bude môcť žalobca pristúpiť k analýze možných nárokov vyplývajúcich vlastníkom voči tretím osobám. Podľa žalobcu je úmysel žalovaného zmařit a ohroziť budúcu exekúciu z predložených dôkazov a opisu skutkových okolností evidentný, pretože nevydaním všetkých dokumentov týkajúcich sa správy bytového domu je podstatne sťažená možnosť žalobcu dozvedieť sa o potenciálnych nárokoch vlastníkov voči tretím osobám (vrátane žalovaného) a tieto uplatňovať na súde. Aj v už spomínanom obdobnom prípade vyplývajúcom z rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2Cob 52/2018 z 19.04.2018 nariadené neodkladné opatrenie natrvalo vyriešilo pomery medzi stranami, v dôsledku rýchleho a účinného zásahu súdu formou vydaného neodkladného opatrenia a následnej exekúcie tak v uvedenom prípade úplne odpadla potreba podávať aj žalobu vo veci samej.

3. Žalovaný vo vyjadrení k návrhu doručenom súdu dňa 30.06.2022 namietol aktívnu vecnú legitimitáciu žalobcu, nakoľko hlasovanie o zmluve o výkone správy zo dňa 24.05.2022 bolo nezákonne zvolané iba zástupcami vlastníkov a nie ? vlastníkov (min. 105 vlastníkov), ako to vyžaduje zákon o vlastníctve bytov. Žalovaný spravuje bytový dom na základe zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 03.01.2011. Vlastníci v bytovom dome začiatkom roku 2020 hlasovali o výpovedi zo zmluvy o výkone správy a doručili zápisnicu z písomného hlasovania zo dňa 03.04.2022 a výpoveď zo zmluvy o správe zo dňa 14.04.2020, pričom nebola splnená zákonná požiadavka podľa § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov na ukončenie správy, keďže neodsúhlasili oprávnenú osobu na podanie výpovede zo zmluvy o výkone správy. Dňa 10.06.2021 bola žalovanému doručená žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania v troch otázkach, a to oprávnenej osoby na podpis výpovede zo zmluvy o výkone správy, schválenia novej zmluvy o výkone správy s novým správcom a osoby oprávnenej na podpis novej zmluvy. K žiadosti boli priložené podpisové hárky. Žalovaný hlasovanie nevyhlásil, keďže nebolo uvedené k čomu dávajú vlastníci súhlas, resp. čo podpisujú, na základe čoho nebolo možné jednoznačne určiť v akej veci vlastníci prejavili svoju vôľu. Pre prípad nezvolania schôdze, písomného hlasovania zo strany správcu bola oprávnená zvolať písomné hlasovanie ? vlastníkov v bytovom dome, t.j. min. 105 vlastníkov. Miesto toho písomné hlasovanie zvolali zástupcovia vlastníkov v bytovom dome. Dňa 03.11.2021 bola žalovanému doručená výpoveď zmluvy o výkone správy zo dňa 02.11.2021, pričom vlastníci sa odvolávali na písomné hlasovania konané v dňoch 02.01.2020 - 02.04.2020 a 28.07.2021 - 27.10.2021, z ktorého bola vyhotovená zápisnica z písomného hlasovania zo dňa 02.11.2022. Vlastníci uviedli, že výpovedná lehota uplynie 31.05.2022. Žalovaný reagoval listom zo dňa 16.12.2021, ktorým výpoveď neakceptoval. Žalovaný informoval vlastníkov, že je naďalej správcom bytového domu. Konaním pracovníkov žalobcu dochádza k zmätočným situáciám a dezinformovanosti vlastníkov, pričom vlastníci svoju vôľu zotrvať v zmluvnom vzťahu deklarujú aj tým, že uhrádzajú žalovanému predpísané platby za priestory v bytovom

dome. Žalovaný vykonával správu bytového domu aj priamo z miestnosti na prízemí bytového domu, túto miestnosť neznáma osoba otvorila, vymenila zámok a boli odcudzené kľúče od objektu, projektová dokumentácia, revízne knihy a ďalšie, o čom podal žalovaný oznámenie na Okresnej prokuratúre Bratislava II. V tejto súvislosti podal žalovaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vedený na tunajšom súde pod sp. zn. 53C/48/2022. Podľa žalovaného je písomné hlasovanie č. 2 vo všetkých troch otázkach neplatné. Ust. § 6 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov rieši situáciu, ak sú uzatvorené viaceré zmluvy o výkone správy, ktorá z nich je platná, a to prvá, teda uzavretá so žalovaným. Nie je tak potrebné upraviť pomery účastníkov v zmysle petitov I - XI neodkladného opatrenia, nakoľko túto situáciu vyriešil priamo zákonodarca. Tvrdenie žalobcu, že je ohrozená správa bytového domu z dôvodu nízkej čiastky na účte domu a nedodaním príslušnej dokumentácie, je zavádzajúce, nakoľko žalovaný vykonáva správu bytového domu riadne v zmysle zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 03.01.2011 a zákona o vlastníctve bytov a uhrádza tiež zálohové platby za média a služby pre vlastníkov. Vlastníci môžu novým hlasovaním nedostatky vyplývajúce z predchádzajúcich písomných hlasovaní odstrániť a podať výpoveď zo zmluvy o výkone správy prostredníctvom oprávnenej osoby a po uplynutí výpovednej lehoty žalovaný správu novému správcovi riadne odovzdá. Zo strany žalovaného nie je možné previesť čiastku 343.004,55 EUR uvedenú v bode I petitu, ktorá bola na účte bytového domu podľa žalobcu ku dňu 31.05.2022, nakoľko žalovaný stále uhrádza média a ďalšie služby a vlastníci ďalej platia na účet domu, t.j. suma na účte sa denne mení, čo vyplýva aj z predložených výpisov z účtov. Žalovaný tiež zaslal vlastníkom preplatky z ročného vyúčtovania za rok 2021 a tým došlo k zníženiu sumy na bytovom dome, takýto výrok uznesenia je teda nevykonateľný. K bodom II až V žalovaný uviedol, že nie je možné, aby sa zdržal správy bytového domu, keďže žalovaný je správcom. K bodu VI a VII uviedol, že viacerými dokumentami nedisponuje, keďže boli neznámou osobou odcudzené, t.j. takýto výrok uznesenia je nevykonateľný. Ust. § 9 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov nezaväzuje správcu na odovzdanie dokumentácie späť od začiatku správy, ale celú, ktorou správca disponuje. K bodu VIII - žalovaný nemôže vydať tlačivo na prehlásenie elektrickej energie, nakoľko správcom je stále žalovaný. K bodu IX - dodávka pitnej vody nie je realizovaná prostredníctvom BVS a.s., výrok je nevykonateľný. K bodu X - žalovaný nedisponuje všetkými kľúčmi, nakoľko boli odcudzené. Z uvedených dôvodov žiadal žalovaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnuť.

4. Žalobca prostredníctvom vyjadrenia doručeného súdu dňa 05.07.2022 (nad rámec už skôr uvedeného) uviedol, že mu nemožno klásť za vinu, že ako nový správca bytového domu v súlade ust. § 9 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov zriadil nový bankový účet, na ktorý bol žalovaný, ako bývalý správca povinný previesť zostatok peňažných prostriedkov najneskôr v deň skončenia správy, t. j. 31.05.2022 vo výške zostatku aktuálnej k tomuto dňu. Akékoľvek ďalšie úkony žalovaného ako bývalého správcu bytového domu spočívajúce v disponovaní týmito prostriedkami sú neoprávnené, o tom svedčí aj vznik zákonného sankčného nároku vlastníkov podľa ust. § 8a ods. 4 zákona o vlastníctve bytov požadovať od bývalého správcu úroky z omeškania. Obdobne to bolo v prípade konania sp. zn. 25Cb 98/2017, kedy sa od nariadenia neodkladného opatrenia do realizácie exekúcie stav finančných prostriedkov na bankovom účte vlastníkov zmenil. To ale nebránilo tomu, aby aj v tejto časti exekúcia riadne prebehla a žalovaný správca bol zaviazaný ním neoprávnené odčerpané finančné prostriedky vrátiť na bankový účet vlastníkov. O potrebe naliehavého riešenia vzniknutej situácie svedčí aj údajná strata časti dokumentácie, ktorá má súvisieť so správou bytového domu v držbe žalovaného. Bolo povinnosťou žalovaného všetku dokumentáciu súvisiacu so správou bytového domu riadne archivovať a evidovať v zmysle príslušných právnych predpisov a chrániť ju pred akýmkoľvek poškodením, zničením alebo stratou. Navyše k údajnej strate dokumentov malo dôjsť v čase, kedy žalovaný predmetnou dokumentáciou disponoval neoprávnené, preto nesie plnú zodpovednosť za prípadnú stratu časti dokumentácie a táto skutočnosť ho v žiadnom prípade nezabavuje povinnosti vydať kompletnú dokumentáciu súvisiacu so správou bytového domu. Pokiaľ by aj bolo pravdivé tvrdenie, že žalovaný časťou dokumentácie súvisiacej so správou bytového domu nedisponuje, táto skutočnosť nemôže byť na ťarchu žalobcu, ktorý sa ako zákonný zástupca vlastníkov prostredníctvom súdu domáha vydania všetkého ich majetku.

5. Súd sa oboznámil s nasledujúcimi listinami, ktoré žalobca pripojil k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a to výpisom z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. X., zmluvou o výkone správy uzavretou medzi žalobcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov, zmluvou o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 03.01.2011 uzavretou medzi žalovaným a vlastníkami bytov a nebytových priestorov, žiadosťou o vyhlásenie písomného hlasovania zo dňa 10.06.2021 s podpisovou listinou, zápisnicou z písomného hlasovania od 02.01.2020 do 02.04.2020, zápisnicou z písomného hlasovania od 28.07.2020

do 27.10.2020, e-mailom zo dňa 02.11.2021, hlasovacou listinou pre písomné hlasovanie v termíne 28.07.2021 - 27.10.2021, výpoveďou zo zmluvy o výkone správy zo dňa 02.11.2021, e-mailom žalobcu adresovaným žalovanému zo dňa 27.05.2022, odpoveďou žalovaného na žiadosť o odovzdanie správy zo dňa 30.05.2022, oznámením S. S. W..S.. o prijatí návrhu na uzavretie zmluvy zo dňa 08.06.2022, zoznamom debetných transakcií na účte vedenom v J. I. W..S.. za obdobie 01.12.2021 - 01.06.2022.

6. Súd sa ďalej oboznámil s nasledujúcimi listinami, ktoré pripojil žalovaný k vyjadreniu k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a to výpoveďou zo zmluvy o výkone správy zo dňa 13.04.2020 a odpoveďou žalovaného zo dňa 29.05.2020, odpoveďou žalovaného na výpoveď zmluvy o výkone správy zo dňa 16.12.2021, informáciou k správe bytového domu zo dňa 05.05.2022, výpismi z účtu spravovaného žalovaným za jednotlivé dni v období od 09.06.2022 do 20.06.2022, zápisom zo dňa 16.06.2022 o otvorení dverí v správcovskej miestnosti v bytovom dome, oznámením Okresnej prokuratúry I. U. zo dňa 16.06.2022.

7. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v účinnom znení (ďalej len "CSP"), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

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

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

11. Podľa § 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.

12. Podľa § 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.

13. Podľa § 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.

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

15. Podľa § 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.

16. Podľa § 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.

17. Podľa § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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.

18. Podľa § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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.

19. Účelom neodkladného opatrenia je rýchla úprava právnych pomerov strán sporu. Základnou podmienkou nariadenia neodkladného opatrenia je, že navrhovateľ (žalobca) preukáže, že ohrozenie jeho záujmov je naliehavé a existuje odôvodnená potreba, aby súd neodkladným opatrením pomery strán upravil. Nariadenie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe neodkladnej úpravy pomerov. Súd preto pri posudzovaní splnenia podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia skúma len existenciu najzákladnejších skutočností, ktoré vytvárajú predpoklad pre poskytnutie ochrany nároku uplatňovaného v súdnom konaní.

20. Žalobca osvedčil, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome X. so súp. č. XXXXX nachádzajúcom sa na E. Q. Č.. XA - XG K. I., ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu I., katastrálny odbor pre okres: I. U., F.: I. - A.. Č.. X., katastrálne územie X. 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 ETP Servis, s. r. o., so sídlom Záhradnícka 30, Bratislava, IČO: 35 743 719? 2. Súhlasíte so schválením zmluvy o výkone správy so spoločnosťou APIS facility management, s.r.o., so sídlom Záhradnícka 60, Bratislava, IČO: 50 337 262 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 APIS facility management, s.r.o. 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. Žalovaný tak bol názoru, že nebolo možné jednoznačne určiť v akej veci vlastníci prejavili svoju vôľu. Vzhľadom na nečinnosť žalovaného ako správcu bytového domu následne vyhlásili písomné hlasovanie vlastníci bytov a nebytových priestorov. Túto skutočnosť osvedčuje hlasovacia listina pre písomné hlasovanie konané v termíne 28.07.2021 - 27.10.2021. Žalovanému bola následne dňa 03.11.2021 doručená výpoveď zo zmluvy o výkone správy uzavretej medzi žalovaným a vlastními bytov a nebytových priestorov. Žalovaný však túto výpoveď neakceptoval, keďže podľa jeho názoru bolo písomné hlasovanie vyhlásené nezákonne iba zástupcami vlastníkov a nie štvrtinou vlastníkov (min. 105 vlastníkov), ako to vyžaduje zákon o vlastníctve bytov. S uvedenou argumentáciou sa súd nestotožňuje. K žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania bola pripojená podpisová listina z augusta 2020 so 125 podpismi. 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. 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, prípadne hlasovaním na schôdzi vlastníkov. K žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania boli pripojené podpisy viac ako štvrtiny vlastníkov, v žiadosti boli 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 § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. Súd sa rovnako nestotožňuje s tvrdením žalovaného, podľa ktorého písomné hlasovanie vyhlásili zástupcovia vlastníkov a nie štvrtina vlastníkov, a teda malo byť vyhlásené nezákonne. V zmysle 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 boli k žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania pripojené podpisy štvrtiny vlastníkov a správca nekonal, títo podpísaní vlastníci mali právo vyhlásiť písomné hlasovanie. Účelom zákona o vlastníctve bytov 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. Takýto výklad by bol príliš formalistický a v prípade bytových domov ako X., 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 uzavretej so žalovaným bola následne prejavovaná prostredníctvom písomného hlasovania konaného v dňoch 28.07.2021 - 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 bytov a nebytových priestorov nenapadol v zákonnej prekluzívnej lehote výsledky hlasovania na súde. V nadväznosti na písomné hlasovanie bola žalovanému dňa 03.11.2021 doručená výpoveď zo zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX, ktorá bola podpísaná osobou, ktorú na tento účel odsúhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov. V zmysle článku XV. ods. 2 zmluvy bola výpovedná lehota šesťmesačná a začala plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, t.j. bolo osvedčené, že zmluva zanikla dňa 31.05.2022. Vlastníci bytov a nebytových priestorov 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 osvedčil, že je správcom bytového domu X. namiesto predchádzajúceho správcu, ktorým bol žalovaný. Záverom súd uvádza, že vlastníci už v minulosti v dňoch 02.01.2020 - 02.04.2020 v písomnom hlasovaní 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. Išlo tak opätovne o formálny dôvod, pre ktorý žalovaný výpoveď neakceptoval, avšak aj na základe týchto skutočností súd považuje existenciu vôle vlastníkov vypovedať zmluvu so žalovaným za dostatočne osvedčenú.

21. Žalobca sa v bode I. návrhu domáhal, aby bola žalovanému uložená povinnosť previesť sumu 343.004,55 EUR predstavujúcu zostatok majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu ku dňu 31.05.2022 z bankového účtu IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v J. I., W..S., ktorý spravuje žalovaný na bankový účet IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedený v S. S., W..S.. spravovaný žalobcom. Pre neodkladné opatrenie je v zásade rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Žalovaný súdu predložil výpisy z účtu IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX za obdobie od 09.06.2022 do 20.06.2022, z ktorých vyplýva, že na tomto účte sú naďalej realizované kreditné aj debetné transakcie. Počiatočný zostatok dňa 09.06.2022 predstavoval 261.790,57 EUR a konečný zostatok dňa 20.06.2022 bol 284.552,26 EUR. Súd považuje za dostatočne osvedčené, že na účte vedenom v J. I., W..S., ktorým disponuje žalovaný, boli ku dňu 31.05.2022, kedy malo dôjsť k ukončeniu správy zo strany žalovaného, vložené peňažné prostriedky vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu X. vo výške 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 bytov a nebytových priestorov. 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 práva, ako aj ďalšie práva vlastníkov, ktoré sú spojené s vlastníckym právom. Podľa žalobcu bola daná hrozba, že nebude mať v blízkej budúcnosti z čoho uhrádzať dodávateľom kľúčových médií napr. prípadné nedoplatky z preddavkových alebo z vyúčtovacích faktúr za plnenia dodávané bytovému

domu, vlastníkom prípadné preplatky z ročného vyúčtovania za rok 2021, ktoré im bolo v uplynulých dňoch doručené, náklady spojené s opravami a bežnou údržbou bytového domu vrátane nákladov na odstránenie prípadných havarijných stavov, ktoré môžu v bytovom dome nastať, prípadne sankcie, ktoré môžu uplatniť dodávatelia plnení v prípade neuhradzania záväzkov vlastníkov vyplývajúcich z uzavretých zmluvných vzťahov. Súd sa stotožňuje s tým, že prevod finančných prostriedkov vlastníkov na účet zriadený žalobcom ako novým správcom je nevyhnutný na zabezpečenie kontinuity výkonu správy bytového domu, a teda je daná potreba neodkladnej úpravy pomerov strán sporu.

22. V bodoch II - V návrhu sa žalobca ďalej domáhal uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa nakladania s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu nachádzajúcim sa na bankovom účte IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v J. I., W..S.; zdržať sa nakladania s finančnými prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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 bytov a nebytových priestorov bytového domu vystupoval ako správca. Ako vyplýva z výpisov z účtu predložených žalovaným, tento naďalej aj po 31.05.2022, od kedy už nie je správcom bytového domu, naďalej prijíma platby od vlastníkov a realizuje platby v prospech tretích osôb, čo aj sám potvrdil. Žalovaný naďalej trvá na tom, že je správcom bytového domu, čo vyplýva napr. z odpovede žalovaného k výpovedi zmluvy o výkone správy zo dňa 16.12.2021, z odpovede na žiadosť žalobcu na odovzdanie správy bytového domu zo dňa 30.05.2022. Žalovaný taktiež zverejnil oznam, podľa ktorého je naďalej potrebné posilať platby na účet, ktorým disponuje žalovaný. Ďalej listom zo dňa 05.05.2022 informoval vlastníkov ohľadom hlasovaní a výpovede, kde deklaroval už skôr vyjadrený postoj ohľadom ich neplatnosti atď. Uvedený stav spôsobuje zmätočnosť vo vzťahu k vlastníkom aj tretím osobám, napr. dodávateľom služieb, a preto je súd názoru, že je nevyhnutný neodkladný zásah, ktorým dôjde k úprave pomerov strán, a preto aj v tejto časti súd vyhodnotil návrh ako dôvodný.

23. V bodoch VI, VII a X návrhu sa žalobca domáha 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. Žalovaný bol povinný vydať novému správcovi celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, čo mu vyplýva z § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. K uvedenému nedošlo, čo žalovaný nepopiera. Žalovaný súdu predložil zápis, podľa ktorého dňa 16.06.2022 boli otvorené dvere v správcovskej miestnosti bytového domu, pričom v miestnosti mala chýbať projektová dokumentácia bytového domu a výťahov, revízne knihy, kľúče od objektu, pivnice, technologickej miestnosti, strechy, schránok, kontajnerových stojísk. O tejto skutočnosti malo byť spísané oznámenie Okresnej prokuratúry Bratislava II. Toto oznámenie tak, ako bolo predložené súdu, však nie je opatrené podacou pečiatkou okresnej prokuratúry, žalovaný nepredložil ani dôkaz osvedčujúci, že by oznámenie doručoval poštou. Bez potrebnej dokumentácie žalobca nie je schopný vykonávať riadne správu bytového domu, čo môže bezprostredne ohroziť záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom je nepochybné, že k odovzdaniu dokumentácie týkajúcej sa správy domu žalovaným nedošlo.

24. V bodoch VIII a IX návrhu žalobca žiadal, aby mu žalovaný poskytol náležite vyplnené tlačivo s názvom "Žiadosť o zmenu odberateľa na odbernom mieste - prepis", spoločnosti ZSE Energia, a.s., ktoré bude žalovaným podpísané v časti "Meno a priezvisko pôvodného odberateľa" a vyplnené tlačivo s názvom "Hlásenie zmeny odberateľa na odbernom mieste", spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., v časti "Podpis odhlasujúceho". Žalobca túto časť návrhu odôvodňoval praxou, kedy uvedení poskytovateľa služieb neprístupujú k zmene odberateľa služieb (napriek tomu, že tými sú vlastníci a nie správca) bez odhlásenia predchádzajúcim odberateľom, t.j. žalovaným ako správcom končiacim svoju činnosť a nevytvoria pre bytový dom nový zmluvný vzťah ani nevykonávajú zmenu v existujúcom zmluvnom vzťahu na dodávku vody, či elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu, hoci o to požiada už nový správca. V tejto súvislosti žalovaný uviedol, že dodávku vody nezabezpečuje Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., avšak zároveň neuviedol, ktorý dodávateľ túto službu bytovému domu poskytuje. Z výpisu z účtu vedeného v J. I., W..S.. predloženého žalobcom (č.I. XXX) však vyplýva, že bola realizovaná platba v prospech Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. Zabezpečenie kontinuálnej dodávky vody a elektrickej energie zo strany správcu bytového domu súd považuje za dostatočný dôvod pre neodkladnú úpravu pomerov strán.

25. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia súd dospel k záveru, že boli splnené zákonné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým je osvedčenie a trvanie nároku a potreba neodkladnej úpravy pomerov strán, a preto súd návrh považoval za dôvodný a v celom rozsahu mu vyhovel.

26. Súd neuložil žalobcovi povinnosť podať žalobu vo veci samej, nakoľko je názoru, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Z uvedeného dôvodu žalovaného poučil o možnosti podať žalobu vo veci samej týkajúcu sa nedôvodnosti povinností uložených výrokmi I. - X. tohto uznesenia.

27. Vzhľadom na to, že žalobca spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia nepodal aj žalobu vo veci samej, súd rozhodol o trovách konania podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi, ktorý mal vo veci úspech priznal voči neúspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške trov súd rozhodne po právoplatnosti tohto uznesenia.

### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie, podľa osobitného zákona.