

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 25Cb/98/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1317205211
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 04. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Dufalová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2017:1317205211.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava III v Bratislave v právnej veci žalobcu: DM Servis PLUS spol. s r.o., SNP 3598/11A, Senec, IČO: 47 928 786 zastúpený: VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o., Sekurisova 4, Bratislava, IČO: 50 647 903, proti žalovanému: SVT Golem s.r.o., Mierové námestie 2/11, Senec, IČO: 35 727 128, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd n a r i a ě u j e neodkladné opatrenie nasledovného znenia:

I. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia previesť sumu 38.512,49 € predstavujúcu zostatok majetku vlastníkov bytov bytového domu so súpisným č. XXXX na D. ulici č. XX,XX,XX,XX v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii F. úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., obec: S., katastrálne územie: S. ku dňu 28.02.2017 z bankového účtu U.: S XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Z. banke S., a.s. so sídlom: G. XX, XXX XXŽilina, U.: XXXXX XXXna bankový účet U.: S XXXX XXXX XXXX XXXX vedený v J. banke, a.s. so sídlom: G. námestie 3, XXXXX I., U.: XX XXX XXX.

II. Žalovaný je povinný od doručenia tohto uznesenia zdržať sa nakladania s majetkom vlastníkov bytov bytového domu so súpisným č. XXXX na D. ulici č. XX,XX,XX,XX v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii F. úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., obec: S., katastrálne územie: S. nachádzajúcim sa na bankovom účte U.: S XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Z. banke S., a.s. so sídlom: G. XX, XXX XXŽilina, IČO: XXXXX XXX s výnimkou nakladania s týmto majetkom podľa výroku I tohto uznesenia.

III. Žalovaný je povinný od doručenia tohto uznesenia zdržať sa nakladania s peňažnými prostriedkami vlastníkov bytov bytového domu so súpisným č. XXXX na D. ulici č. XX,XX,XX,XX v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii F. úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., obec: S., katastrálne územie: S., ktoré má Povinný v dispozícii v hotovosti.

IV. Žalovaný je povinný od doručenia tohto uznesenia zdržať sa úkonov a činnosti správy bytového domu so súpisným č. XXXX na D. ulici č. XX,XX,XX,XX v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii F. úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., obec: S., katastrálne územie: S. v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení s výnimkou splnenia povinnosti podľa výroku VI tohto uznesenia.

V. Žalovaný je povinný od doručenia tohto uznesenia zdržať sa akéhokoľvek konania, v ktorom by voči tretím osobám vrátane vlastníkov bytov bytového domu so súpisným č. XXXX na D. ulici č. XX,XX,XX,XX v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii F. úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., obec: S., katastrálne územie: S. 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 s výnimkou splnenia povinnosti podľa výroku VI tohto uznesenia.

VI. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia predložiť vlastníkom bytov bytového domu so súpisným č. XXXX na D. ulici č. XX,XX,XX,XX v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii F. úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., obec: S., katastrálne územie: S. správu o svojej

činnosti týkajúcej sa tohto bytového domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia za obdobie od 01.01.2016 do 28.02.2017.

VII. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať Navrhovateľovi nasledovné materiály týkajúce sa správy bytového domu so súpisným č. XXXX na D. ulici č. XX,XX,XX,XX v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., obec: S., katastrálne územie: S. (ďalej aj „Bytový dom“):

a) stavebnotechnickú dokumentáciu Bytového domu a to projektovú dokumentáciu stavby pre stavebné povolenie 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; projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia Bytového domu vo vyššie uvedenom rozsahu a kolaudačné rozhodnutie príslušného stavebného úradu o povolení užívania stavby Bytového domu;

b) projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia obnovy Bytového domu realizovanej v rokoch 2007 a 2008;

c) kolaudačné rozhodnutie príslušného stavebného úradu o povolení užívania zmeny stavby Bytového domu zrealizovanej na základe projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia obnovy Bytového domu realizovanej v rokoch 2007 a 2008;

d) energetický certifikát Bytového domu;

e) dohody o pracovnej činnosti a dohody o vykonaní práce uzavreté medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a pani C. T., narodenou XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. XX, XXX XX Senec na výkon funkcie zástupcu vlastníkov v Bytovom dome a na upratovanie v spoločných priestoroch Bytového domu;

f) dohody o pracovnej činnosti a dohody o vykonaní práce uzavreté medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a pánom L. G., narodeným XX.XX.XXXX, trvale bytom: D. XX, XXX XX S. na výkon funkcie zástupcu vlastníkov v Bytovom dome;

g) zmluvu o dielo na servis, údržbu a skúšky výťahov v Bytovom dome uzavretú s O. G., IČO: XXX XX XXX, L. D. XX, XXX XX Senec;

h) poisťnú zmluvu na poistenie Bytového domu vrátane všetkých dodatkov k tejto poisťnej zmluve;

ch) zmluvu o dielo č. 440/2015 uzavretú dňa 22.10.2015 medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a spoločnosťou X. SK, so sídlom: D. XX, XXX XX Y., U.: XX XXX XXX aj so všetkými dodatkami uzavretými k tejto zmluve o dielo; faktúrami vystavenými spoločnosťou X. SK, so sídlom: D. XX, XXX XX Y., U.: XX XXX XXX a to faktúrou č. 20160170 vystavenou dňa 23.08.2016 na sumu 3.630,80 € aj s prílohou (súpisom vykonaných prác) a faktúrou č. 20160291 na sumu 23.703,60 €; ako aj písomným dokumentom obsahujúcim prejav vôle smerujúci k ukončeniu tejto zmluvy o dielo;

i) zmluvu o úvere č. 9996805 5 03 zo dňa 21.09.2015 uzavretú dňa 22.10.2015 medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a spoločnosťou Z. stavebná sporiteľňa, a.s., sídlo: I. XX, so sídlom: XXX XX I., IČO: XXXXX XXX a všetky dodatky uzavreté k tejto úverovej zmluve;

j) zmluvu o stavebnom sporení č. 9996805 5 03 uzavretú medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a spoločnosťou Z. stavebná sporiteľňa, a.s. sídlo: I. XX, so sídlom: XXX XX I., IČO: XXXXX XXX a všetky dodatky uzavreté k tejto zmluve;

k) zmluvu č. 0923397 4 01 o medziúvere č. 9996805 8 02 a stavebnom úvere č. 99%805 O 01 uzavretú medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a spoločnosťou Z. stavebná sporiteľňa, a.s. sídlo: I. XX, so sídlom: XXX XX I., IČO: XXXXX XXX a všetky dodatky uzavreté k tejto zmluve;

l) ročné správy o hospodárení Bytového domu za roky 2012, 2013, 2014, 2015 a 2016 vypracované Povinným;

m) ročné vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty v Bytovom dome za roky 2012, 2013, 2014, 2015 vypracované Povinným;

n) plány použitia fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu za roky 2012, 2013, 2014, 2015 a 2016 vypracované Povinným;

o) zoznam súdnych konaní a všetky písomné podklady súvisiace s týmito súdnymi konaniami, ktoré sa týkajú správy Bytového domu;

p) mesačné výpisy z bankového účtu IBAN: S XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Z. banke S., a.s. za obdobie rokov 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 ako aj výpisy z tohto bankového účtu za mesiace január a február 2017;

- q) mesačné výpisy z bankového účtu" IBAN XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Z. stavebnej sporiteľni, a.s. so sídlom: I. XX, XXX XX I., IČO: XXXXX XXX za obdobie od rokov 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 ako aj výpisy z tohto bankového účtu za mesiace január a február 2017;
- r) zoznam evidencie hmotného majetku vlastníkov bytov Bytového domu;
- s) čísla určených meradiel studenej vody v Bytovom dome s odpočítanými stavmi k 31.12.2016;
- t) čísla určených meradiel teplej vody v Bytovom dome s odpočítanými stavmi k 31.12.2016;
- u) čísla elektromerov v Bytovom dome s odpočítanými stavmi k 31.12.2016;
- v) zoznam vlastníkov bytov a počet užívateľov každého bytu v Bytovom dome;
- w) zoznam všetkých služieb pre tvorbu mesačných zálohových predpisov pre vlastníkov bytov v Bytovom dome;
- x) mesačné zálohové predpisy pre každý byt v Bytovom dome platné od 01.01.2012 do 28.02.2017;
- y) za kalendárne roky 2012 až 2016, t.j. za obdobia od 01.01.2012 do 31.12.2012, od 01.01.2013 do 31.12.2013, od 01.01.2014 do 31.12.2014, od 01.01.2015 do 31.12.2015, od 01.01.2016 do 31.12.2016, ako aj za obdobie január 2017 a február 2017 nasledovné účtovné doklady týkajúce sa vlastníkov bytov v Bytovom dome:
- odoslané písomné výzvy adresované vlastníkom bytov v Bytovom dome a tretím osobám týkajúce sa pohľadávok a záväzkov vlastníkov bytov v Bytovom dome;
 - o vymáhaní nedoplatkov z ročných vyúčtovaní použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov v Bytovom dome ako aj nedoplatkov predpísaných mesačných zálohových platieb od vlastníkov bytov 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;
- z) zápisnice zo schôdzi vlastníkov konaných v Bytovom dome v rokoch 2012, 2013, 2014, 2015 a 2016;
- ž) oznámenia o výsledkoch písomných hlasovaní (vrátane všetkých k tomu sa vzťahujúcich hlasovacích lístkov a hlasovacích listín) konaných v Bytovom dome za roky 2012, 2013, 2014, 2015 a 2016;
- aa) revízne knihy a písomné doklady o vykonaných revíziách a skúškach určených a vyhradených technických zariadení vrátane elektroinštalácii, plynoinštalácii, bleskozvodov a výťahov, ochrany pred požiarmi (revízie hydrantov, hasiacich prístrojov a hadie, požiarnej knihy) týkajúcich sa Bytového domu.

VIII. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať Navrhovateľovi kľúče od všetkých vchodov do bytového domu so súpisným č. XXXX na D. ulici č. XX,XX,XX,XX v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii F. úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., obec: S., katastrálne územie: S. a od jeho spoločných častí a spoločných zariadení.

IX. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať Navrhovateľovi náležite vyplnené tlačivo s názvom „Žiadosť o zmenu odberateľa na odbernom mieste - prepis", spoločnosti Y. C., a.s., so sídlom: L. 6, XXX XX I., IČO: XX XXX XXX, ktorého znenie je zverejnené na webovej stránke <https://www.zse.sk/sk/Uvod/Pomoc-a-podpora/Dokumenty-a-tlaciva#EE_tab>, ktoré bude Povinným podpísané v bode 10 na str. 2 tohto tlačiva. :

X. Súd žalobcovi priznáva náhradu trov konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 17.3.2017 žalobca žiadal, aby súd vydal neodkladné opatrenie v znení, ako je uvedené vo výrokovvej časti uznesenia. Návrh odôvodnil tým, že je správcom bytového domu so súp. č. 1755, nachádzajúceho sa na D. ul. č. XX, XX, XX,XX v S., ktorý je evidovaný na LV č. XXXX v evidencii F. úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., obec: S., k.ú. S. (ďalej len "Bytový dom") na základe Zmluvy o výkone správy, ktorá bola schválená v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov v Bytovom dome, konanom v dňoch 1.12.2016 - 2.12.2016 (ďalej len Písomné hlasovanie 12/2016) a následne bola podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov. Oznámenie o výsledkoch hlasovania bolo v Bytovom dome zverejnené dňa 7.12.2016 a žalovanému bolo oznámené listom z 18.12.2016. Žalovaný je predchádzajúcim správcom Bytového domu vykonávajúcim správu na základe Zmluvy o výkone správy z 22.12.1999, ktorému bola udelená vlastníckymi bytov výpoveď a to na základe písomného hlasovania, konaného v dňoch 28.10.2016 - 29.10.2016 (ďalej len písomné

hlasovanie 10/2016), ktoré bolo vyhlásené štvrtinou vlastníkov bytov v súlade s § 14 ods. 7 Zák. č. 182/1993 Z.z., nakoľko žalovaný písomné hlasovanie nevyhlásil v lehote 15 dní od doručenia žiadosti štvrtiny vlastníkov bytov v Bytovom dome zo dňa 4.10.2016, ktorá bola žalovanému doručená 15.10.2016. Žiaden z vlastníkov výsledky písomného hlasovania 10/2016 nenapadol na súde v zákonnej prekluzívnej lehote a preto je písomné hlasovanie platné. Výpoveď daná žalovanému z 30.10.2016 bola za vlastníkov podpísaná a osobne doručená žalovanému zástupkyňou vlastníkov pani Ing. O. A., jej prílohou bolo oznámenie o výsledkoch písomného hlasovania 10/2016. Žalovaný listom zo dňa 9.11.2016 požadoval predložiť splnomocnenie pre Ing. A. a originál hlasovacích lístkov a iné príslušné dokumenty, čo zákon č. 182/1993 Z.z. vlastníkom pri udelení výpovede správcovi v písomnom hlasovaní neukladá. V písomnom hlasovaní 10/2016 bolo taktiež prijaté rozhodnutie č. 3 o tom, že akýkoľvek výdavok či platba, ktorá mala byť vynaložená z prostriedkov vlastníkov, ktorá v jednotlivom prípade prevýši sumu 0,01 eur podlieha predchádzajúcemu súhlasu aspoň 2 zástupcov vlastníkov, pričom rozhodnutím č. 4 boli na tento účel zvolení štyria zástupcovia. Žalovaný s výpoveďou nesúhlasil, považoval ju za neplatnú, podal na Okresnom súde Bratislava III žalobu o neplatnosť výpovede, ktorá bola vedená pod sp. zn. 16C 261/2016 a konanie bolo uznesením č.k. 16C 261/2016-30 zo dňa 16.1.2017 zastavené. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 23.2.2017.

2. Po doručení výpovede, listom zo dňa 11.1.2017 zaslal žalobca s poukazom na § 8a ods. 2 Zák. č. 182/1993 Z.z. žalovanému výzvu na odovzdanie správy bytového domu s tým, že mu zároveň oznámil nový účet vlastníkov, ktorý zriadil v J. banke, a.s. (ďalej bankový účet 1), vyzval žalovaného na prevod zostatku majetku vlastníkov z ich doterajšieho bankového účtu, vedeného v Z. banka S., a.s., na bankový účet 1 a následné zrušenie účtu v Z. banka S. a špecifikoval zoznam dokladov potrebných pre odovzdanie správy Bytového domu, ktorú žalobca od žalovaného žiadal vydať. Žalovaný odmietol previesť finančné prostriedky, ako aj odovzdať účtovnú a osobnú agendu s poukazom na zákon o ochrane osobných údajov a taktiež neumožnil pani J. K., vlastníčke bytu v bytovom dome nahliadnuť do dokumentov týkajúcich sa správy Bytového domu. Na základe výzvy dvojtretinovej väčšiny vlastníkov bytov zo dňa 13.2.2017, osobne doručenej žalovanému dňa 17.2.2017 opätovne žalovaný odmietol previesť zostatok majetku vlastníkov na bankový účet 1 a odovzdať požadované doklady, keď uviedol, že sa naďalej považuje za správcu Bytového domu a v súvislosti s hlasovaním o výpovedi, s poukazom na § 14 ods. 5 Zák. č. 182/1993 Z.z. uviedol, že Zákon o bytoch ukladá povinnosť o tejto vážnej veci, ktorou je výpoveď zvolať schôdzu a na nej vysvetliť dôvody opakovaného hlasovania. Takáto požiadavka je však v rozpore so zákonom. Na základe ďalšej písomnej výzvy zo dňa 10.3.2017 na prevod majetku vlastníkov a odovzdanie dokladov žalovaný reagoval emailovou správou z 10.3.2017, v ktorej uviedol, že vlastníci môžu priamo podať na neho žalobu, ale nič im neodovzdá ani nezmení právny názor na tento spor.

3. Aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu na podanie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnil žalobca poukazom na § 8b ods. 1, 2 Zák. č. 182/1993 Z.z. a tiež s poukazom na Zmluvu o výkone správy z 1.12.2016, ktorá bola schválená a podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a tiež vzhľadom na súdnu prax ktorá priznáva správcovi ako zákonnému zástupcovi vlastníkov právo vymáhať na súde vo vlastnom mene pohľadávky vlastníkov bytov, vyplývajúce zo správy domu voči samotným vlastníkom, ako aj tretím osobám (rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 5Co 237/2013, sp. zn. 2Co 320/2013 zo dňa 14.8.2013, sp. zn. 6Co 471/2012 zo dňa 17.6.2013, sp. zn. 8Co 239/2011 zo dňa 26.11.2013, rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 180/2008 z 15.10.2009). Pasívna vecná legitímácia žalovaného vyplýva zo skutočnosti, že ako subjekt, ktorý bol v zmluvnom vzťahu s vlastními bytov odmieta splniť viaceré svoje povinnosti špecifikované v návrhu. V danom prípade nie je možné vyriešiť pomery medzi stranami sporu a dosiahnuť cieľ sledovaný navrhnutým neodkladným opatrením zabezpečovacím opatrením, keďže jeho predmetom je zriadenie záložného práva k veciam, právam a majetkovým hodnotám dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená, avšak v danom prípade majetok vlastníkov na bankovom účte v Z. banka S., z ktorého sa má na základe navrhovaného neodkladného opatrenia realizovať prevod, je vo vlastníctve vlastníkov a nie žalovaného, ktorý je len výlučným vkladateľom a disponentom s bankovým účtom.

4. Žalovaný teda predovšetkým odmieta previesť zostatok majetku vlastníkov na bankový účet 1 a odovzdať písomné materiály týkajúce sa správy bytového domu žalobcovi. Žalobca z dostupných informácií a podkladov od vlastníkov zistil, že pravidelné základné mesačné výdavky vlastníkov za

plnenia dodávané Bytovému domu sú za mesiac január 2017 v celkovej sume 10.036,48 eur, ktorá suma pozostáva z nasledovných položiek:

- 4 preddavkové platby za dodávku tepla spoločnosti Veolia C. S., a.s., IČO: XX XXX XXX, spolu vo výške 6.124,17 eur
- preddavková platba za dodávku vody spoločnosti I. vo výške 88,46 eur
- preddavková platba spoločnosti Y. C.. a.s., vo výške 1.047,49 eur,
- splátka úveru a úrokov v prospech Z. stavebnej sporiteľne, a.s., vo výške 1.036,- eur alebo 900,84 eur,
- platba za servis výťahov O. G., IČO: XXX XX XXX vo výške 160,80 eur,
- odmena za výkon správy bytového domu žalovanému v sume 318,72 eur.

Z bankového účtu 1 vyplýva, že k 28.2.2017 sa na ňom nachádzala suma 6.664,38 eur najmä z preddavkových platieb od vlastníkov v priebehu februára 2017, ktorá však nepokrýva mesačné výdavky a tvorbu rezervy vo fonde prevádzky údržby a opráv bytového domu a ani nestačí na úhrady na plnenia spojené s užívaním bytov. Podľa aktuálneho výpisu z bankového účtu v Z. banka S., a.s., bol k 28.2.2017 zostatok majetku na tomto účte vo výške 38.512,49 eur. Z dôvodu vzniku neodkladnej potreby zabezpečenia vrátenia majetku vlastníkov do dispozície ich zvolenému zákonnému zástupcovi ako aj z dôvodu obavy o ďalšie znižovanie tohto majetku žalovaným sa žalobca musí domáhať splnenia tejto povinnosti formou návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a nie žalobou vo veci samej. Ďalším dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia sú súvislosti súvisiace so spracovaním ročného vyúčtovania za rok 2016, kedy žalovaný deklaroval, že od polovice vlastníkov bytov v Bytovom dome bude vymáhať vzniknuté nedoplatky, ako aj údajnú škodu spôsobenú vypovedaním Zmluvy o dielo č. 440/2015 z 22.10.2015, v znení Dodatku č. 1 zo 7.12.2015, predmetom ktorej bola demontáž 60 ks predsadených lodží a výstavba 60 ks nových predsadených lodží za dohodnutú cenu 248.974,54 eur. Na schôdzi vlastníkov konanej dňa 17.8.2016 bolo nadpolovičnou väčšinou prijaté uznesenie č. 6/2016, ktorým bolo rozhodnuté o výpovedi zo Zmluvy o dielo, napriek tomu však žalovaný uhradil zhotoviteľovi faktúry v celkovej výške 120.638,- eur, pričom časť vo výške 27.334,40 eur bola vyplatená v čase, kedy žalovaný už mal vedomosť o prijatom rozhodnutí č. 3 z písomného hlasovania 10/2016, ktoré žalovaného obmedzovalo v nakladaní s finančnými prostriedkami vlastníkov nad sumu 0,01 eur. Žalovaný v liste z 11.1.2017, adresovanom niektorým vlastníkom bytov uviedol, že od nich požaduje sumu 3.548,18 eur ako podiel pripadajúci na byt vlastníka hlasujúceho na schôdzi vlastníkov konanej dňa 17.8.2016 za výpoveď zo Zmluvy o dielo. Vyplatenú sumu 120.638,- eur zhotoviteľovi žalovaný rozdelil počtom 34 bytov vlastníkov hlasujúcich za ukončenie Zmluvy o dielo. Vyššie opísaným konaním žalovaného sa stav majetku vlastníkov výrazne zredukoval o značnú sumu, čo pri súčasnom stave bankového účtu 1 a existujúcom úverovom vzťahu môže spôsobiť vážne právne i faktické dôsledky pre Bytový dom, keďže žalovaný odmieta poukázať na bankový účet č. 1 zostatok majetku vlastníkov z bankového účtu v Prima banka S., z ktorého tak môže realizovať aj ďalšie platby, čím by vznikli ďalšie škody na majetku vlastníkov. Je potrebné, aby bolo zamedzené žalovanému vystupovať voči vlastníkom a tretím osobám z pozície správcu Bytového domu. Žalovaný stratil oprávnenie vykonať ročné vyúčtovanie za rok 2016, vymáhať vzniknuté nedoplatky, vstupovať do nových zmluvných vzťahov ako aj konať pred súdom ako zákonný zástupca vlastníkov. S ohľadom na zákonnú lehotu na predloženie ročného vyúčtovania nákladov bytového domu za rok 2016 (t.j. do 31.5.2017) je zrejmé, že žalobca má už len necelé 2 mesiace na splnenie svojej zákonnej povinnosti, avšak bez súčinnosti žalovaného vydať mu dokumentáciu týkajúcu sa správy Bytového domu nebude mať podklady potrebné na realizáciu vyúčtovania, čím budú v konečnom dôsledku poškodení vlastníci bytov. Je potrebné, aby žalobca ako nový správca bytového domu bol oprávnený uzavrieť nový zmluvný vzťah pre bytový dom a ukončiť predchádzajúci zmluvný vzťah, keďže väčšina dôležitých dodávateľov médií vyžaduje pri zmene správcu uzavretie nového zmluvného vzťahu pre Bytový dom. Žalobca tieto zmeny vykonal vo vzťahu k dodávateľom tepla, vody, avšak spoločnosť ZSE Energia vyžaduje podanie odhlášky predchádzajúcim odberateľom, inak nevytvorí pre Bytový dom nový zmluvný vzťah, ani nevykoná zmenu v existujúcom zmluvnom vzťahu na dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov Bytového domu, hoci o to požiada nový správca. Ak nedôjde k uvedenej zmene v dohľadnej dobe, reálne hrozí, že Y. pri neuhrádzaní preddavkových platieb zo strany žalovaného odpojí dodávku elektrickej energie pre Bytový dom. Pokiaľ žalovaný neodovzdá žalobcovi ako novému správcovi písomné materiály týkajúce sa správy Bytového domu, ktoré sú majetkom vlastníkov, tak vlastníci nemajú zabezpečený reálny prístup k ich vlastnému majetku, ani k informáciám o správe Bytového domu, čo opätovne môže viesť k vzniku škody na majetku vlastníkov bytov. Žalobca zároveň uviedol, že v danom štádiu nepodá žalobu vo veci samej nakoľko účel sledovaný žalobcom, t.j. trvalá úprava pomerov môže byť dosiahnutý aj prostredníctvom vydaného neodkladného opatrenia, pričom ale nevyklučuje, že v budúcnosti žalobu vo veci samej nepodá.

5. Písomným doplnením návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, doručeného súdu dňa 5.4.2017 žalobca súdu uviedol, že napriek tomu, že žalovaný nemal oprávnenie realizovať Vyúčtovanie za rok 2016 tak od 31.3.2017 začal vlastníkom doručovať vyúčtovanie 2016, v ktorom odhladnuc od iných nedostatkov zahrnul ako údajný dlh sumu vo výške 3.548,18 eur za vypovedanie Zmluvy o dielo a to len tým vlastníkom bytov, ktorí dňa 17.8.2016 na schôdzi vlastníkov hlasovali za ukončenie Zmluvy o dielo. Uvedený dlh žalobca považuje za fiktívny a právne nepodložený a takéto konanie voči vlastníkom bytov ako spotrebiteľom, ktorých časť tvoria dôchodcovia, ako aj iné osoby s nízkym príjmom nemôže požívať právnu ochranu. Žalovaný naďalej voči vlastníkom vystupuje a koná ako údajný správca Bytového domu, o čom svedčí nielen zaslané Vyúčtovanie 2016 ale aj oznámenie o schôdzi vlastníkov z 30.3.201,7 ktorú žalovaný zvolal na 6.4.2017, na ktorej si chce dať žalovaný od vlastníkov odsúhlasiť podanie žaloby voči vlastníkom bytov s údajným nedoplatkom, vzniknutým v dôsledku hlasovania o ukončení Zmluvy o dielo. Súčasťou Vyúčtovania 2016 bola aj Správa o činnosti za rok 2016, ktorá však obsahovo nie je správou, ktorú mal žalovaný predložiť ku dňu skončenia svojej činnosti v zmysle § 8a ods. 2 Zák. č. 182/1993 Z.z.. Žalovaný nepredložil podrobné vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv ku dňu skončenia jeho činnosti ako správcu Bytového domu. Z konania žalovaného je zrejmé, že aj po uplynutí výpovednej doby koná voči vlastníkom a tretím osobám ako správca Bytového domu popri žalobcovi, čím vyvoláva právnu neistotu medzi vlastními a tretími osobami, najmä dodávateľmi služieb ohľadne osoby správcu Bytového domu. Žalovaný vymáha údajné pohľadávky vzniknuté z jeho konania len voči niektorým vlastníkom bytov a u iných vlastníkov vzbudzuje dojem, že majú preplatok z Vyúčtovania nákladov na ich byty za rok 2016, ktorý však nemusí byť reálny.

6. Na osvedčenie skutočností potvrdzujúcich záver, že je potrebné dočasne upraviť pomery medzi stranami sporu formou neodkladného opatrenia založil žalobca do spisu nasledovné doklady: Výpis z LV č. XXXX, Zmluva o výkone správy č. 15/2016 zo dňa 1.12.2016, Zmluva o výkone správy uzavretá medzi vlastními a žalovaným zo dňa 22.12.1999, Žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania zo dňa 4.10.2016 doručenej žalovanému 5.10.2016, Oznámenie o písomnom hlasovaní z 21.10.2016, Oznámenie o výsledkoch písomného hlasovania zo 29.10.2016, Hlasovacie listiny z písomného hlasovania konaného v dňoch 28.10.-29.10.2016 spolu s plnými mocami, Výpoveď zo zmluvy o výkone správy zo dňa 30.10.2016, List žalovaného z 9.11.2016, odpoveď na list žalovaného U.. O. A. zo dňa 21.11.2016, Žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania zo dňa 4.11.2016 doručeného žalovanému 7.11.2016, Oznámenie o výsledkoch písomného hlasovania z 7.12.2016, Hlasovacie listiny z písomného hlasovania konaného v dňoch 1.12.-2.12.2016 spolu s plnými mocami, Výzva z 11.1.2017 na odovzdanie správy bytového domu, emailová správa žalovaného z 13.1.2017, emailová správa žalobcu zo 17.1.2017, Výzva vlastníkom na vydanie dokladov a finančných prostriedkov zo dňa 13.2.2017, emailová správa žalovaného adresovaná niektorým vlastníkom zo 17.2.2017, Zmluva o bežnom účte na vedenie bankového účtu 1 uzavretá žalobcom v mene vlastníkom, Čestné vyhlásenie J.U. zo dňa 10.2.2017, Výzva zo dňa 10.3.2017 adresovaná žalovanému, emailová správa žalovaného zo dňa 10.3.2017, Výpis z bankového účtu 1 za mesiac február 2017, výpisy z účtu v Z. banka S. za január a február 2017, Zmluva o dielo č. 440/2015 zo dňa 22.10.2015 vrátane cenovej ponuky a Dodatku č. 1 zo dňa 9.12.2015, List žalovaného z 11.1.2017 - prerozdelenie nákladov nerealizovaného diela č. 440/2015, Zmluva o úvere č. 9996805 5 03, Zápisnica zo schôdze vlastníkom zo dňa 17.8.2016, faktúra zhotoviteľa č. 20160162, súpis vykonaných prác a vyrobených komponentov k 29.7.2016, Stanovisko Ministerstva financií SR č. MF 17602/2011-823 zo 7.6.2011 vo veci správy bytového domu, Tlačivo Y. Žiadosť o zmenu odberateľa na odbernom mieste, spis tunajšieho súdu sp. zn. 16C 261/2016, rozúčtovanie nákladov za rok 2016 pre byt č. 27, 64, Oznámenie žalovaného o schôdzi vlastníkom bytov z 30.3.2017 na 6.4.2017, Správa o činnosti správcu za rok 2016, List zástupcov vlastníkom z 2.4.2017, emailová správa žalobcu z 3.4.2017 spolu s emailovou odpoveďou žalovaného zo 4.4.2017, výpisy z obchodného registra.

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

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

9. Podľa § 325 ods. 2 písm. c), d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť, najmä aby nenakladal s určitými vecami alebo právami, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

10. Neodkladné opatrenie má byť výnimočným opatrením, ktoré možno nariadiť, len ak sú splnené zákonné podmienky a to ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená a je na mieste tam, kde sa vyžaduje okamžitý zásah súdu.

11. Nariadenie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva /nároku/, a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe predbežnej úpravy. Potreba dočasne upraviť vzťahy strán sporu je akceptovateľná za stavu, ak sa bez jej existencie vzťahy, ktorých úprava má byť predmetom neodkladného opatrenia stali neudržateľné, prípadne výkon práv a povinností jednotlivými stranami vyplývajúce z týchto vzťahov by bez dočasnej úpravy vykazoval znaky zrejmej nevyváženosti. Podľa súdnej judikatúry o potrebe neodkladného opatrenia nemôžu byť vážnejšie pochybnosti. Procesnú zodpovednosť za výsledok konania v tomto smere má žalobca. Na vyhovenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia musí ísť o osvedčenie takého stavu právnych (nielen faktických) vzťahov medzi účastníkmi, ktorý vyžaduje rýchlu úpravu pomerov medzi nimi rozhodnutím súdu, t.j. naliehavosť situácie aj z právnej stránky a tiež o osvedčenie ohrozenia nároku, ktorého ohrozenie musí byť podložené konkrétnymi skutočnosťami.

12. Z listín založených v spise mal súd za osvedčené, že žalovaný mal uzatvorenú Zmluvu o výkone správy s vlastníkami bytov zo dňa 22.12.1999, avšak na základe písomného hlasovania 10/2016, ktoré nadobudlo platnosť, keďže žiaden z vlastníkov jeho výsledky nenapadol na súde v zákonnej prekluzívnej lehote bola daná žalovanému výpoveď zo Zmluvy o výkone správy a na základe písomného hlasovania 12/2016 bola schválená Zmluva o výkone správy, uzatvorená so žalobcom. Je pravdou, že žalovaný napadol neplatnosť výpovede zo zmluvy na tunajšom súde, konanie bolo vedené pod sp. zn. 16C 261/2016, avšak uznesením tunajšieho súdu č.k. 16C 261/2016-30 zo dňa 16.1.2017 bolo zastavené a uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 23.2.2017. Vlastníci bytov ako aj žalobca opakovane minimálne 3 x písomne ako aj osobne vyzývali žalovaného ako bývalého správcu na prevod zostatku majetku vlastníkov na bankovom účte v Prima banka Slovensko a.s., ktorého je výlučným disponentom žalovaný na bankový účet 1 zriadený v J. banke a.s., žalobcom ako novým správcom v prospech vlastníkov a taktiež na odovzdanie všetkých písomných materiálov týkajúcich sa správy Bytového domu. Žalovaný opakovane odmietol splniť požiadavky nového správcu a voči vlastníkom ako aj tretím osobám, ktorými sú predovšetkým dodávateľia energií do Bytového domu vystupuje ďalej ako správca, čím zvyšuje pocit právnej neistoty dotknutých osôb. Žalovaný navyše vypracoval Vyúčtovanie 2016, ktoré počnúc dňom 31.3.2017 začal doručovať vlastníkom bytov, pričom niektorým z nich vyčíslil dlh vo výške 3.548,18 eur ako ich podiel resp. sankciu za to, že na schôdzi vlastníkom dňa 17.8.2016 hlasovali za výpoveď zo zmluvy o dielo, v dôsledku čoho mala vzniknúť vlastníkom bytov škoda vo výške 120.638,- eur, ktorú sumu žalovaný vyplatil zhotoviteľovi. O tom, že žalovaný naďalej vystupuje ako správca Bytového domu voči žalobcovi svedčí aj tá skutočnosť, že na 6.4.2017 zvolal schôdzu vlastníkov dotknutého bytového domu. Z uvedeného konania žalovaného, ktorý nepreviedol zostatok majetku vlastníkov na ich novozriadený účet, neodovzdal žalobcovi ako novému správcovi materiály týkajúce sa správy bytového domu, realizoval Vyúčtovanie za rok 2016 a zvolal domovú schôdzu vlastníkov bytov je zrejmé, že je potrebné upraviť nariadením neodkladného opatrenia pomery medzi stranami sporu, ako aj medzi vlastními, tretími osobami a správcom Bytového domu tak, aby bola odstránená v súčasnosti existujúca právna neistota ohľadne toho, kto je správcom dotknutého Bytového domu. Navyše je nevyhnutné zabezpečiť prevod finančných prostriedkov na novozriadený bankový účet 1 žalobcom ako správcom Bytového domu pre vlastníkov tak, aby bolo možné realizovať platby dodávateľom energií ako aj pokrývať nevyhnutné a pravidelné mesačné výdavky vlastníkov bytov. Odovzdanie požadovaných dokladov je dôležité predovšetkým z toho dôvodu, aby žalobca ako správca mal relevantné podklady na vypracovanie Vyúčtovania 2016, keďže toto je povinnosťou správcu, ktorým je žalobca. Taktiež až na základe týchto dokladov je možné zistiť existenciu potencionálnych nárokov vlastníkov bytov voči tretím osobám, ako aj existencie záväzkov vlastníkov a z nich vyplývajúcich prípadných nárokov tretích osôb.

13. Žalobca podľa názoru súdu dostatočne preukázal, že je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, keď žalobca je správcom dotknutého Bytového domu a žalovaný bývalým správcom, ktorému bola daná výpoveď zo Zmluvy o výkone správy na základe písomného

hlasovania 10/2016, ďalej mal súd na základe tvrdení žalobcu a doložených písomných dokladov osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov, ktorú možno dosiahnuť práve nariadením navrhnutého neodkladného opatrenia, keďže sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

14. Podľa ust. § 251 C.s.p. trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

15. Podľa ust. § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

16. Podľa ust. § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

17. Podľa ust. § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

18. Žalobcovi ktorý mal v konaní úspech v plnom rozsahu keďže súd vyhovel jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd priznal náhradu trov konania o výške ktorých však bude rozhodnuté postupom podľa § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je podľa ust. § 357 písm. d/ CSP prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

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.