

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 3Co/211/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7217214499
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 07. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Feťková
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2017:7217214499.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Feťkovej a sudkýň Mgr. Angeliky Sopoligovej a JUDr. Jarmily Čabaiovej v spore žalobkyne L. Z.L., S.. XX.XX.XXXX, M. Z., Ž. XX, proti žalovanému : BYTY - SERVIS, spol. s.r.o., IČO: 31 663 303, so sídlom Košice, Gemerská 3, ako zákonného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu V.. Č.. XXXX, Z. V. C. S. H. Č.. XXXX Q. J. Z.E. E., J. Z. - S. F., Z. Ú. F., o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobkyne proti uzneseniu Okresného súdu Košice II č.k. 25C/21/2017 - 31 zo dňa 25.05.2017 takto

rozhodol:

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

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice II (ďalej iba „súd prvej inštancie“) napadnutým uznesením zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobkyňa domáhala, aby súd do doby rozhodnutia o neplatnosti písomného hlasovania pozastavil účinnosť zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Ž. Č.. X,X,X,X,XX,XX,XX,XX,XX,XX W. Z.“ zo dňa 06.04.2017 podpísané zapisovateľom zápisnice o písomnom hlasovaní Q.. Š. G..

2. Rozhodnutie odôvodnil tým, že po oboznámení sa s predloženými listinnými dôkazmi ktorými žalobkyňa osvedčovala svoj nárok a po právnom posúdení veci podľa ust. § 324 ods. 3, § 325 ods. 1, ods. 2 písm. c), d) a § 328 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), dospel k záveru, že v danom prípade nie sú splnené zákonné predpoklady pre okamžitý zásah súdu do pomerov účastníkov, a to z nasledovných dôvodov:

a) Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ani Civilný sporový poriadok neobsahuje právnu úpravu, v zmysle ktorej by bolo možné pozastaviť účinnosť „Zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov“ zo dňa 06.04.2017“.

b) Žalobkyňa ani neosvedčila svoje tvrdenie, že napriek prijatému uzneseniu vlastníkov bytov o neplatnosti písomného hlasovania zo dňa 10.04.2017 sa správca bytov pokúsi o čerpanie úveru z banky, čím vlastníkom bytov vzniknú neúmerne vysoké náklady.

c) Rozhodnutie na základe petitu návrhu na neodkladné opatrenie by bolo nevykonateľné a teda by nedosiahlo účinky neodkladného opatrenia - dočasnú úpravu pomerov strán sporu.

3. Proti tomuto uzneseniu podala včas odvolanie žalobkyňa. Navrhla zmeniť uznesenie a vydať neodkladné opatrenie, ktorým by do doby rozhodnutia o neplatnosti písomného hlasovania sa pozastavila účinnosť zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Ž.U. X,X,X,X,XX,XX,XX,XX,XX,XX W. Z. zo dňa 06.04.2017 podpísané zapisovateľom zápisnice o písomnom hlasovaní Q.. Š. G.. Zároveň navrhla, aby súd zaviazal žalovaného na náhradu trov konania vo výške 100 %.

4. V dôvodoch odvolania akcentovala na to, že v žalobe (správne návrhu na vydanie neodkladného opatrenia) citovala uznesenia zo zápisnice z domovej schôdze vlastníkov bytov Ždiarska č. 10 v

Košiciach, konanej dňa 01.02.2017, kde uviedla, že v bode financovania Q. G. oznámil vlastníkom domu, že v prípade obnovy bytového domu v rozsahu, na ktorý požiadali o cenové ponuky, by bol potrebný úver z komerčnej banky vo výške 140.000,- eur. Vlastníci sa dohodli, že zástupca vlastníkov osloví dodávateľské firmy, aby vypracovali cenovú ponuku na obnovu fasády bez zateplenia domu, t.j. obnovu fasády lepidlom, sieťkou a omietkou a zároveň upresnenie cenovej ponuky na odstránenie systémových porúch lodžii bez zateplenia. Zároveň žalobkyňa v dôvodoch odvolania konštatovala, že obnova bytového domu so zateplením a bez zateplenia je diametrálne rozdielna a na žiadnej zo schôdzi vlastníkov bytov nebola odsúhlasená požiadavka na vyžiadanie cenových ponúk na obnovu bytového domu so zateplením. Žalobkyňa telefonicky požiadala spoločnosť MAJO-STAV s.r.o. Košice o predloženie cenovej ponuky, táto obratom postúpila správcovi cenovú ponuku na zateplenie bytového domu, ibaže správca ju komisii nepostúpil. Odvolateľka zdôraznila fakt, ktorý je zrejmý aj zo zápisnice z domovej schôdze vlastníkov bytov Ž. Č.. XX, Z., konanej dňa 10.04.2017 - viď príloha žaloby č. 13, že zástupca vlastníkov bytov Ž. XX, W. Z. si nesplnil úlohu, vyplývajúcu z prijatého uznesenia schôdze, konanej dňa 01.02.2017, keďže pán Cimbala nepožiadala dodávateľské firmy, aby vypracovali cenové ponuky na obnovu fasády bez zateplenia domu, t.j. obnovu fasády lepidlom, sieťkou a omietkou a zároveň upresnenie cenovej ponuky na odstránenie systémových porúch lodžii bez zateplenia, a neoslovil ani vlastníkov bytov, aby oni vyžiadali cenové ponuky na obnovu bytového domu bez zateplenia, čím ignoroval vlastníkov bytov a nimi na schôdzi prijaté uznesenie. Navyše sám zástupca správcu na domovej schôdzi konanej dňa 01.02.2017 vlastníkom bytov prehlásil, že prípadným zateplením bytového domu vlastníci bytov na nákladoch na vykurovanie neušetria, pričom náklady na obnovu fasády bytového domu bez zateplenia sú podstatne nižšie ako so zateplením. Pritom všetky predložené cenové ponuky 4 firmami sú na obnovu bytového domu so zateplením, pričom vlastníci bytov odsúhlasili vyžiadanie cenových ponúk bez zateplenia, viď. uznesenie zo schôdze 01.02.2017. Bod 3: „Po dlhšom čase dospela diskusia k určitému záveru. Vlastníci sa dohodli, že zástupca vlastníkov osloví dodávateľské firmy, aby vypracovali cenovú ponuku na obnovu fasády bez zateplenia domu, t.j. obnovu fasády lepidlom, sieťkou a omietkou a zároveň upresnenie cenovej ponuky na odstránenie systémových porúch lodžii bez zateplenia. O tom, aký rozsah prác budú vlastníci realizovať a aký úver bude potrebný sa dohodnú na nasledujúcej schôdzi. Na tomto riešení sa dohodli všetci prítomní. Proti O. Zdržal sa O. Preto žalobkyňa trvá na tom, že uvedené rozhodnutie vlastníkov bolo správcom ignorované vyhlásením sporného písomného hlasovania. Z uznesení zo schôdzí citovaných v žalobe preto vyplýva, že súdom uvádzaná komisia pre výber zhotoviteľa obnovy bytového domu, nebola oprávnená odsúhlasiť výber dodávateľa prác. Pokiaľ okresný súd v dôvodoch svojho uznesenia citoval oznámenie spoločnosti BYTY-SERVIS, spol. s r.o. z listu zo dňa 14.03.2017, adresované žalobkyni, ako W. M. Č.. XX, tento list žalobkyňa predložila súdu ako dôkaz, že správca bol oprávnený postúpiť Štátnemu fondu rozvoja bývania žiadosť o úver pre bytový dom Ž. XX, Z., vzhľadom na skutočnosť, že takýto úver doposiaľ vlastníci bytového domu Ždiarska 10 nečerpali, ibaže správca tvrdí, že teraz v tomto období naň nemajú nárok, avšak to legislatívne neodôvodnil.

5. Pokiaľ okresný súd v dôvodoch uznesenia na strane 2 uvádza, že z oznámenia o výsledku písomného hlasovania predmetného bytového domu konaného od 22.03.2017 do 05.04.2017 vyplýva, že písomné hlasovanie vlastníkov bytov konané v dňoch od 22.03.2017 do 05.04.2017 je neplatné, k tomuto žalobkyňa poukázala v dôvodoch odvolania na to, že vlastníkom bytov a nebytových priestorov doposiaľ správcom nebolo predložené žiadne oznámenie o výsledku písomného hlasovania predmetného bytového domu konaného od 22.03.2017 do 05.04.2017 z ktorého by vyplývalo, že písomné hlasovanie vlastníkov bytov konané v dňoch od 22.03.2017 do 05.04.2017 bolo neplatné. Pokiaľ v zápisnici z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov Ž. Č.. X,X,X,X,XX,XX,XX,XX,XX,XX,XX,XX,XX W. Z. uskutočneného od 22.03.2017 do 05.04.2017 zo dňa 06.04.2017 sa uvádza, že pri všetkých otázkach: Návrh bol prijatý dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, tieto údaje v zápisnici sú podľa žalobkyne nepravdivé, keďže v bytovom dome je XXX M. L. S. F. L. S. XXX L. L. G. A. XXX W. M. L. S.G. Q. (XXX + X) N. A. V. S. L. XX vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Rovnako v dôvodoch odvolania zdôraznila, že súdu nemohla predložiť fotokópie všetkých hlasovacích listín v bytovom dome vzhľadom na skutočnosť, že správca dňa 08.04.2017 ešte pred podaním návrhu na súd svojim zamestnancom vydal embargo nevydať žiadne fotokópie u správcu zhromaždených materiálov osobe žalobkyne. Zároveň žalobkyňa zdôraznila, že ak by bolo žalobkyni známe oznámenie o výsledku písomného hlasovania predmetného bytového domu konaného od 22.03.2017 do 05.04.2017, z ktorého by vyplývalo, že písomné hlasovanie vlastníkov bytov konané v dňoch od 22.03.2017 do 05.04.2017 je neplatné, nebola by podala žalobu, ktorou by sa domáhala jeho neplatnosti. Preto podľa žalobkyne sú

splnené zákonné podmienky na okamžitý zásah súdu do pomerov účastníkov vydaním neodkladného opatrenia, ktorým by do doby rozhodnutia o neplatnosti písomného hlasovania pozastavil účinnosť zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Ž. U. X, X, X, X, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX W. Z. zo dňa 06.04.2017 podpísanú zapisovateľom zápisnice o písomnom hlasovaní p. Štefanom Cimbalom. Pretože údaje o hlasovaní pri jednotlivých otázkach nie sú v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a napriek prijatému uzneseniu vlastníkov bytov zo dňa 10.04.2017 o neplatnosti písomného hlasovania, pokiaľ sa správca bytov pokúsi o čerpanie úveru z banky, vlastníkom bytov vzniknú neúmerne vysoké náklady. Na otázku žalobkyne zo dňa 28.06.2017, z akých prostriedkov budú financované náklady na stavebné práce v súlade so zmluvou o dielo na realizáciu stavebných prác na Ž. Y. Č.. XX W. Z., zástupca správcu E.. Š. D. technickoprevádzkový riaditeľ BYTY-SERVIS spol. s r.o. Košice odpovedal, že sa vybavuje úver v Slovenskej sporiteľni a.s. Napriek skutočnosti, že správca trvá na tom, že pre stavebné práce na Ž. Y. Č.. XX nie je uzatvorená žiadna zmluva o dielo, vzhľadom na skutočnosť, že správca doposiaľ nezvolal schôdzu vlastníkov, a s vlastníkami bytov na Ždiarskej ulici č. 10 v Košiciach nekomunikuje, nemá snahu požiadať o úver zo ŠFRB, po čerpaní úveru z komerčnej banky dôjde k navýšeniu príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv o cca 41 %.

6. Odvolací súd pred rozhodnutím v merite veci zistil v informačnej kancelárii Okresného súdu Košice II, že žalobkyňa okrem veci sp.zn. 25C/21/2017 nevedie konanie proti žalovanému BYTY-SERVIS s.r.o. ani proti vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Ž. X, X, X, X, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX, XX W. Z..

7. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalobkyne ako podané včas, oprávnenou osobou, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné.

8. Neodkladné opatrenie môže súd podľa okolností nariadiť pred začatím konania, počas konania alebo po jeho skončení (§ 324 ods. 1 CSP). Zákon predpokladá iba dva dôvody pre uplatnenie tejto formy procesného zabezpečenia, a to jednak potrebu bezodkladne upraviť pomery a jednak obavu, že exekúcia bude ohrozená (§ 325 ods. 1 CSP).

9. Osobitnej povahe inštitútu neodkladného opatrenia zodpovedá zjednodušený a zrýchlený procesný postup súdu pri rozhodovaní o návrhu na jeho nariadenie. Riadne dokazovanie v zmysle § 185 a nasl. CSP súd nevykonáva a pri rozhodovaní vychádza z obsahu návrhu a zo skutočností, ktoré boli v súvislosti s podaným návrhom osvedčené.

10. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že neboli splnené zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia, predovšetkým z dôvodu, že rozhodnutie na základe žalovaného petitu návrhu žalobkyňou neodkladné opatrenie by bolo nevykonateľné.

11. Odvolací súd preto podľa § 387 ods. 1 CSP napadnuté uznesenie ako vecne správne potvrdil.

12. Navyše odvolací súd dodáva, že podľa § 14 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v platnom znení aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení podľa ods. 2 § 14 cit. zákona. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby súd rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do 3 mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká. V súlade s ust. § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

13. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 CSP).

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

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).