

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 2Cob/52/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1317205211
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 04. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Krišková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1317205211.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľubice Kriškovej a sudkýň JUDr. Olgy Bahníkovej a JUDr. Ľubice Břouškovéj v právnej veci žalobcu: DM Servis PLUS spol. s r.o., SNP 3598/11A, 903 01 Senec, IČO: 47 928 786, zastúpený: VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 50 647 903, proti žalovanému: SVT Golem s.r.o., Mierové námestie 2/11, 903 01 Senec, IČO: 35 727 128, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava III zo dňa 12.04.2017, č.k. 25Cb/98/2017-250 v znení opravného uznesenia č.k. 25Cb/98/2017-269 zo dňa 26.04.2017, takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave uznesenie Okresného súdu Bratislava III č.k. 25Cb/98/2017-250 zo dňa 12.04.2017 v znení opravného uznesenia č.k. 25Cb/98/2017-269 zo dňa 26.04.2017 **p o t v r d z u j e .**

Žalobcovi priznáva náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Bratislava III napadnutým uznesením rozhodol, že nariaďuje 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. 32,34,36,38 v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., obec: S., katastrálne územie: S. ku dňu 28.02.2017 z bankového účtu IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Prima banke Slovensko, a.s. so sídlom: Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 na bankový účet IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX vedený v Tatra banke, a.s. so sídlom: Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930.

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. 32,34,36,38 v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., obec: S., katastrálne územie: S. nachádzajúcim sa na bankovom účte IBAN: S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Prima banke Slovensko, a.s. so sídlom: Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 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 Košickej ulici č. 32,34,36,38 v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného 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. 32,34,36,38 v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného 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. Q.lici č. 32,34,36,38 v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu S., katastrálny odbor pre okres: S., F.: 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 dni od doručenia tohto uznesenia predložiť vlastníkom bytov bytového domu so súpisným č. XXXX na D. ulici č. 32,34,36,38 v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného 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. 1755 na Košickej ulici č. 32,34,36,38 v S., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX v evidencii Okresného úradu S., katastrálny odbor pre okres: Senec, obec: Senec, 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) Plyny; (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 09.09.1955, trvale bytom: D. XX, XXX XX S. 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., E. XX.XX.XXXX, J. I.: 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: 177 34 371, L. D. XX, XXX XX S.;

h) poistnú zmluvu na poistenie Bytového domu vrátane všetkých dodatkov k tejto poistnej zmluve;

ch) zmluvu o dielo č. 440/2015 uzavretú dňa 22.10.2015 medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a spoločnosťou REVITALSTAV SK, so sídlom: Kragujevská 12, 010 01 Žilina, IČO: 45 362 564 aj so všetkými dodatkami uzavretými k tejto zmluve o dielo; faktúrami vystavenými spoločnosťou REVITALSTAV SK, so sídlom: Kragujevská 12, 010 01 Žilina, IČO: 45 362 564 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 Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., sídlo: Bajkalská 30, so sídlom: 829 04 Bratislava, IČO: 31355 004 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 Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. sídlo: Bajkalská 30, so sídlom: 829 04 Bratislava, IČO: 31355 004 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 Prvá stavebná

sporiteľňa, a.s. sídlo: Bajkalská 30, so sídlom: 829 04 Bratislava, IČO: 31355 004 a všetky dodatky uzavreté k tejto zmluve;

1) 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 Prima banke Slovensko, 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 Prvej stavebnej sporiteľni, a.s. so sídlom: Bajkalská 30, 829 04 Bratislava, IČO: 31355 004 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. Q. Č.. XX,XX,XX,XX K. S., Y. na P. K. Č.. XXXX K. C. Okresného Ú. S., D.P. F. pre F.: S., F.: S., D. Ú.: 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 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>, ktoré bude Povinným podpísané v bode 10 na str. 2 tohto tlačiva.

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

2. V odôvodnení uviedol, že 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 Košickej ul. č. 32, 34, 36,38 v Senci, ktorý je evidovaný na LV č. XXXX v evidencii Okresného 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 prevyšuje 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.

3. Z listín založených v spise mal súd prvej inštancie za osvedčené, že žalovaný mal uzatvorenú Zmluvu o výkone správy s vlastníckymi 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 Tatra 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 vyčísliť 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 zrejme, že je potrebné upraviť nariadením neodkladného opatrenia pomery medzi stranami sporu, ako aj medzi vlastníckymi, 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.

4. Žalobca podľa názoru súdu prvej inštancie 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.

5. Uznesením č.k. 25Cb/98/2017-269 zo dňa 26.04.2017 súd opravil výrok napadnutého uznesenia v ods. III., VII., VIII. a IX. z dôvodu chýb v písaní.

6. Proti uzneseniu, ktorým súd nariadil neodkladné opatrenie podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný. Namietal, že navrhovateľ DM Servis PLUS spol. s r.o. v tomto spore nemá aktívnu vecnú legitimitáciu. Nositeľom predmetnej vecnej legitímácie sú podľa neho potenciálne jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov obytného domu Košická 32,34,36,38 v Senci, nie však samotná spoločnosť žalobcu ako domnelého správcu. Prípady, v ktorých je správca bytového domu oprávnený zastupovať vlastníkov jednotlivých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na súde sú vymedzené v ust. § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ako vyplýva z tohto zákonného ustanovenia, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nie je v tomto zákonom ustanovení uvedený, tzn. v tomto konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nemá žalobca aktívnu vecnú legitimitáciu.

7. Poukázal na to, že uznesenie nie je vykonateľné. Žalobca zavádza súd prvej inštancie, ak tvrdí, že žalovaný je disponentom k bankovému účtu č. S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Prima banke Slovensko a.s. žalovaný je k dnešnému dňu stále správcom bytového domu Košická 32,34,36,38 v Senci. Dôkazom, že žalovaný je i naďalej správcom bytového domu Košická 32-38. Je aj Zmluva o úvere č. 9996805503 uzatvorená so spol. Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. na sumu 470 000 €.

8. Ďalej uviedol, že pri hypotetickej úvahe, že predsa len prišlo k platnej výpovedi zmluvy o výkone správy platí, že výpovedná doba trvá tri mesiace a začína sa rátať od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede (§ 8a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z.). Žalovanému bola doručená listina, ktorá sa omylom považuje za výpoveď dňa 7.11.2016, a teda výpovedná doba by musela končiť dňa 28.2.2017 a nie ako uvádza žalobca dňom 31.1.2017. Listina zo dňa 7.11.2016 nie je skutočnou výpoveďou, nakoľko túto listinu obdržali len ako fotokópiu. Žalobou zo dňa 25.11.2016 sa na Okresnom súde Bratislava III (konanie bolo vedené pod sp. zn. 16C 261/2016) domáhali neplatnosti takto podanej výpovede, ale zle uviedli žalovaných. Súd zaujal stanovisko asi také, že nemožno procesnému spoločenstvu priznať právnu subjektivitu, ktorá je predpokladom procesnej subjektivity z tohto potom ale súčasne vyplýva aj fakt, že listina zo dňa 7.11.2016 od „Vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Košická 32-38“ označená ako Výpoveď zmluvy o výkone správy, sa nemôže považovať za výpoveď, ale len za paakt, keďže „Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Košická 32-38“ nie sú ani existujúcou fyzickou osobou, ani právnickou osobou, tzn. nemôžu - bez špecifikácie jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome platne vyhotoviť a správcovi doručiť výpoveď zmluvy o výkone správy. Z uvedeného dôvodu je možné aj „novú“ Zmluvu o výkone správy č. 15/2016 považovať za (absolútne) neplatný právny úkon. Uviedol, že rozpor so zákonom č. 182/1993 Z. z. je tu evidentný. V rovnakom čase mala byť platná zmluva o výkone správy aj žalobcu aj žalovaného.

9. Navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zmenil tak, že návrh na neodkladné opatrenie zamietne.

10. K odvolaniu sa vyjadril žalobca, ktorý ohľadne aktívnej legitímácie poukázal na to, že súdna prax pristúpila k výkladu § 8b ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z.z. tak, že priznáva správcovi ako zákonnému zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov právo vymáhať na súde o vlastnom mene pohľadávky vyplývajúce zo správy domu voči samotným vlastníkom ako aj tretím osobám. Pokiaľ ide o dispozíciu s účtom vlastníkov, uviedol, že dispozičné právo k bankovému účtu vyplývalo žalovanému ex lege.

11. Uviedol, že po zmene správcu si vlastníci plnia svoje záväzky voči PSS a PSS už akceptovala žalobcu ako nového správcu bytového domu. Za úplne irelevantný považuje poukaz žalovaného na body 6.1 a 6.2 Zmluvy o úvere, ktoré majú podľa žalovaného podmieňovať platnosť výpovede zo zmluvy o výkone správy uzavretej medzi vlastníkmi a žalovaným. Zmluva o úvere ani žiadna iná zmluva nemôže preukazovať či žalobca je alebo nie je správcom bytového domu. Túto skutočnosť môžu preukazovať jedine listinné dôkazy, ktoré spôsobujú zánik právneho titulu na výkon správy pre žalovaného a zakladajú právny titul na výkon správy pre žalobcu.

12. K námietke neplatnosti hlasovania o výpovedi uviedol, že na platnosť hlasovania o výpovedi zákon pri oboch formách hlasovania vyžaduje schválenie výpovede vždy nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov dome, aj keď ide o opakované hlasovanie do jedného roka, čo v danom prípade bolo splnené. Platnosť všetkých rozhodnutí z písomného hlasovania 10/2016 preukazujú k návrhu pripojené hlasovacie listiny, z ktorých je zrejмый aj prejav vôle jednotlivých vlastníkov bytov. Námietky žalovaného smerujúce k neplatnosti hlasovania o výpovedi zo zmluvy o výkone správy sú vecne i právne neopodstatnené. Žalobca je presvedčený, že z hľadiska hmotnoprávnych náležitostí na platnosť výpovede okrem tých, ktoré vyžaduje bytový zákon, spĺňa výpoveď aj všetky všeobecné náležitosti právneho úkonu podľa Občianskeho zákonníka. Výpoveď obsahuje označenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov konkrétneho bytového domu, ktorí sú identifikovateľní či už výpisom z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. S. alebo samotnou zmluvou o výkone správy.

13. Žalobca navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie potvrdil.

14. Písomným podaním zo dňa 06.09.2017 žalobca svoje vyjadrenie doplnil z dôvodu, že obdržal oznámenie Slovenskej obchodnej inšpekcie z 12.07.2017 k podnetu p. S. vlastníčke bytu v predmetnom bytovom dome. Z oznámenia vyplýva, že „Zodpovedný konateľ spoločnosti pri kontrole uviedol, že z dôvodu ukončenia správy a nevykonávania správcovskej činnosti pre VBaNP Košická 32-38 v Senci, nedisponuje žiadnymi dokladmi, pretože ich odovzdal vlastníkom“. Tieto tvrdenia sú podľa žalobcu v príkrom rozpore s vyjadreniami žalovaného v odvolaní, kde uvádza, že je naďalej správcom Bytového domu, sponchyňuje platnosť výpovede z 30.10.2016 zo zmluvy o výkone správy, ktorú mal uzavretú s vlastníkmi bytov v Bytovom dome.

15. Žalovaný sa k písomnému vyjadreniu k odvolaniu nevyjadril.

16. Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd podľa § 34 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej iba CSP) preskúmal napadnuté uznesenie podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP, bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

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

18. Podľa § 326 ods. 1, 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 zrejмый akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

19. Z citovaných ustanovení zákona vyplýva, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená. Na rozdiel od predchádzajúcej úpravy predbežných opatrení nie je koncepcia inštitútu neodkladných opatrení vždy nevyhnutne viazaná na konanie vo veci samej, ani na dočasný a provizórny charakter poskytnutej súdnej ochrany. Variabilita procesnej ochrany, ktorej sa bude navrhovateľ domáhať, je výlučne v jeho dispozícii. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý smeruje k rozhodnutiu, ktoré nevykazuje charakter dočasnosti a predbežnosti v rámci poskytovanej ochrany, konzumuje vec samu. Vo všeobecnosti nemožno vymedziť, ktoré subjektívne nároky svojou povahou pripúšťajú nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré je totožné s prípadným výrokom vo veci samej, resp. ho subsumuje, závisí to od konkrétnych okolností prípadu. Je zrejмый, že

v prípade určovacích žalôb a štandardných žalôb o plnenie to možné nebude. Naopak, prípustné to bude v prípade tzv. zdržovacích nárokov, kedy neodkladné opatrenie spočíva v uložení povinnosti niečo aktívne vykonať, zdržať sa zásahov, alebo naopak strieť určité obmedzenia. Z ustanovenia § 325 ods. 2 C.s.p. vyplýva, že výpočet povinností a obmedzení, ktoré môže súd neodkladným opatrením uložiť, je formulovaný demonštratívne. Za splnenia ostatných zákonných podmienok môže byť nariadené aj neodkladné opatrenie s iným obsahom.

20. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že boli splnené zákonné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, keďže je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, t.j. nárok je osvedčený a predložené listinné dôkazy odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy, je teda zachovaný princíp opodstatnenosti. Odvolací súd doplnia, že je zachovaný aj princíp efektívnosti, pretože uloženým neodkladným opatrením možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca, resp. navrhovateľ navrhovaného neodkladného opatrenia domáha. V tomto prípade nariadené neodkladné opatrenie subsumuje vec samu, čo vyplýva zo samotného znenia nariadeného neodkladného opatrenia, t.j. uloženia povinností žalovanému niečo vykonať a niečoho sa zdržať, čím je poskytnutá dostatočná ochrana žalobcovi. Prípustnosť nariadiť neodkladné opatrenie v tomto znení vyplýva zo špecifického postavenie sporových strán, keďže žalobca vystupuje ako správca bytového domu a žalovaný ako bývalý správca, ktorý stále disponuje, resp. nevydal majetok vlastníkov bytového domu žalobcovi.

21. Odvolací súd sa nestotožnil s odvolacou námietkou, že žalobca nemá v spore aktívnu legitimáciu. Poukazuje na ust. § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej iba bytový zákon), podľa ktorého „správca je povinný vykonávať správu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom“. Z citovaného ustanovenia výslovne vyplýva a podporené je to aj väčšinouvi judikatúrou, že správca je oprávnený konať v mene vlastníkov pred súdom.

22. K výhrade žalovaného, že nie je disponentom bankového účtu S. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v Prima banke Slovensko a.s. odvolací súd uvádza, že žalobca pripojil k návrhu výpis z účtu za február 2017, z ktorého vyplýva, že v čase podania návrhu boli majiteľom účtu vlastníci bytov bytového domu č. 1755 a disponentom žalovaný. Je potrebné tiež uviesť, že dispozičné právo k bankovému účtu vplývalo žalovanému priamo z ust. § 8 ods. 3 bytového zákona. Pokiaľ ide o sumu, prevod ktorej bol žalovanému uložený, žalovaný nerozporoval ani výšku ani samotnú skutočnosť, že ide o finančné prostriedky, ktoré sú majetkom vlastníkov bytového domu. Tvrdenia žalovaného ohľadne Zmluvy o úvere uzatvorenej s Prvou stavebnou sporiteľňou a.s. považuje odvolací súd za irelevantné vzhľadom na skutočnosť, že podľa vyjadrenia žalobcu si vlastníci bytového domu svoje záväzky z predmetnej zmluvy plnia a uvedená skutočnosť nemá žiaden súvis s nariadeným neodkladným opatrením. Odvolací súd súhlasí so žalobcom, že zmluva o úvere nemôže preukazovať, či žalovaný je alebo nie je správcom bytového domu.

23. Pokiaľ ide o odvolacie námietky týkajúce sa neplatnej výpovede zmluvy o výkone správy žalovaným a neplatnosti Zmluvy o výkone správy č. 15/2016 uzatvorenej so žalobcom, odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že pre nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné osvedčiť existenciu právneho vzťahu, t.j. nárok osvedčiť. V konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má dokazovanie povahu osvedčovania. Odvolací súd zdôrazňuje, že predmetom sporu nie je ani určenie neplatnosti výpovede zo zmluvy o výkone správy žalovaným, ani neplatnosť zmluvy o výkone správy žalobcom. Súd prvej inštancie správne uviedol, že žalobca osvedčil, že žalovaný mal uzatvorenú Zmluvu o výkone správy s vlastními 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. 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 zriadený v Tatra banke a.s., žalobcom ako novým správcom v prospech vlastníkov a taktiež na odovzdanie všetkých písomných materiálov týkajúcich sa správy bytového domu. Žalobca teda osvedčil dôvodnosť aj trvanie nároku. Z odvolania je zrejmé, že žalovaný odmieta splniť povinnosť vydať majetok vlastníkov bytového domu napriek tomu, že žalobca osvedčil, že je správcom bytového domu so súp. č. 1755, nachádzajúceho sa na Košickej ul. č. 32, 34, 36,38

v Senci, ktorý je evidovaný na L V č. XXXX k.ú. S. 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 a následne bola podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov. 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 Tatra banke, a.s. a vyzval žalovaného na prevod zostatku majetku vlastníkov z ich doterajšieho bankového účtu, vedeného v Prima banka Slovensko, a.s., na nový bankový účet a následné zrušenie účtu v Prima banka Slovensko a špecifikoval zoznam dokladov potrebných pre odovzdanie správy Bytového domu, ktorú žalobca od žalovaného žiadal vydať.

24. Keďže žalovaný odmietol splniť svoje povinnosti, odvolací súd sa stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že na zabezpečenie právom chránených záujmov vlastníkov, v mene ktorých zo zákona koná pred súdom žalobca, je potrebné bezodkladne upraviť pomery. Odvolací súd považuje za nadbytočné reagovať na odvolacie námietky týkajúce sa predovšetkým neplatnosti výpovede, keďže ako bolo uvedené, zákonným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je osvedčenie a trvanie nároku.

25. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody odvolací súd napadnuté uznesenie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

26. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Keďže žalobca bol v odvolacom konaní úspešný, priznal mu odvolací súd náhradu trov odvolacieho konania s tým, že o výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

27. Toto uznesenie je výsledkom hlasovania odvolacieho senátu v pomere hlasov za 3 : 0 proti.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).