

Súd: Okresný súd Bratislava IV  
Spisová značka: 22C/37/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1418203228  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 06. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Matayová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2018:1418203228.1

## Uznesenie

Okresný súd Bratislava IV v Bratislave v právnej veci žalobcov: A., všetci zastúpení: JUDr. Štefan Detvai, advokát, Cukrová 14, 813 39 Bratislava, proti žalovanému: SVOJBYT, so sídlom Kuklovská 19, 841 05 Bratislava, IČO: 31 801 609, o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

I. Súd z a k a z u j e žalovanému odstaviť bytový dom so súpis. č. XXX v Bratislave na F. ulici, vchody č. XX, XX, XX a XX, zapísaný na LV č. XXXX pre okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves od dodávky tepla na ústredné kúrenie, tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a studenej vody pre teplú úžitkovú vodu až do právoplatného skončenia konania vo veci samej - žaloby o vydanie účtovných dokladov preukazujúcich náklady na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody.

II. Súd u k l a d á žalobcom v 1. až 28. rade povinnosť podať proti žalovanému: SVOJBYT, so sídlom Kuklovská 19, 841 05 Bratislava, IČO: 31 801 609 žalobu vo veci samej o vydanie účtovných dokladov preukazujúcich náklady na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia.

III. Žalobcom v 1. až 28. rade p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto uznesenia.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 22.06.2018, doručeným súdu 25.06.2018, domáhali, aby súd žalovanému zakázal odstaviť bytový dom so súpis. č. XXX v Bratislave na F. ulici, vchody č. XX, XX, XX a XX, zapísaný na LV č. XXXX pre okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves od dodávky tepla na ústredné kúrenie, tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a studenej vody pre teplú úžitkovú vodu až do právoplatného skončenia konania vo veci samej - žaloby o vydanie účtovných dokladov preukazujúcich náklady na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody. Zároveň aby súd uložil žalobcom povinnosť podať do 30 dní od doručenia uznesenia žalobu vo veci samej a priznal žalobcom nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%. Alternatívne v prípade, ak by súd o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodoval po 01.07.2018 žalobcovia žiadali, aby súd vydal neodkladné opatrenie, ktorým by nariadil žalovanému, aby bytovému domu so súpis. č. XXX v Bratislave na F. ulici, vchody č. XX, XX, XX a XX, zapísaný na LV č. XXXX pre okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves dodával teplo na ústredné kúrenie, teplo na prípravu teplej úžitkovej vody a studenej vody pre teplú úžitkovú vodu až do právoplatného skončenia konania vo veci samej - žaloby o vydanie účtovných dokladov preukazujúcich náklady na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody.

2. Žalobcovia svoj návrh odôvodnili tým, že sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome so súpis č. XXX na F. ulici, vchody č. XX, XX, XX a XX zapísanom na LV č. XXXX pre k. ú. Karlova Ves, ďalej označovanom aj ako dom C. Žalobcovia sú zároveň členmi spoločenstva vlastníkov bytov a

nebytových priestorov SVB Kuklovska XX-XX, ktoré bolo zapísané do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov k 01.07.2015. Žalovaný je spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré bolo zapísané do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 25.11.1999. Spoločenstvo SVOJBYT tvorili pôvodne vlastníci bytov a nebytových priestorov v troch samostatne stojacich bytových domoch, a to: dom so súpis. č. XXX na F. ulici, vchod č. X, XX, XX, XX, XX a XX, zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. Karlova Ves, parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, označovaný ako dom A, dom so súpis. č. XXX na F. ulici, vchod č. XX, XX, XX, XX a XX, zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. Karlova Ves, parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, označovaný ako dom B, dom so súpis. č. XXX na F. ulici, vchod č. XX, XX, XX a XX, zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. Karlova Ves, parc. č. XXXX, XXXX, XXXX a XXXX, označovaný ako dom C. Všetky tri bytové domy boli vybudované svojpomocne v rokoch 1969-1976 v rámci Svojpomocného bytového družstva, pričom bola pre všetky tri domy postavená spoločná výmenníková stanica - kotolňa na odber tepla a teplej úžitkovej vody prostredníctvom diaľkového vykurovania. Po odkúpení bytov do vlastníctva bola výmenníková stanica v roku 2010 so spoločných prostriedkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov všetkých troch domov prestavaná na kotolňu dodávajúcu teplo a teplú vodu pre všetky tri vyššie uvedené domy.

3. Pôvodne spoločenstvo SVOJBYT tvorili vlastníci bytov a nebytových priestorov všetkých troch domov - domu A, B, C. V súvislosti s výkonom práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov dochádzalo v rámci spoločenstva SVOJBYT k nezhodám, v dôsledku čoho sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome C na F. ulici, vchody č. XX, XX, XX a XX rozhodli o vytvorení samostatného spoločenstva SVB Kuklovska XX-XX. Napriek tomu, že spoločenstvo SVB Kuklovska XX-XX bolo a je riadne zaregistrované, žalovaný, resp. jeho zástupcovia, neuznávajú vznik tohto spoločenstva a naďalej pokladajú žalobcov za ich členov. Žalovaný dňa 13.08.2015 zaregistrovanie spoločenstva napadol žalobou na Krajskom súde v Bratislave v konaní pod sp. zn. 6S 198/2015, ktorú však krajský súd zamietol. Proti rozhodnutiu podal žalovaný kasačnú sťažnosť, o ktorej doposiaľ nebolo rozhodnuté. Následne žalovaný dňa 06.05.2016 podal žalobu na Okresnom súde Bratislava IV o určenie platnosti zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVOJBYT a jej záväznosti pre žalobcov. Konanie sa viedlo pod sp. zn. 10C 94/2016, pričom súd žalobu rozsudkom zo dňa 12.12.2016 zamietol. Voči rozsudku podal žalovaný odvolanie, o ktorom doposiaľ nebolo rozhodnuté.

4. Z dôvodu, že žalovaný neuznáva vznik spoločenstva žalobcov, mylne sa domnieva, že žalobcovia sú stále jeho členmi a požaduje od nich platby za služby súvisiace s užívaním bytov vo výške na základe zálohového predpisu z roku 2017, ktoré žalovaný žalobcom doručil napriek tomu, že nie sú jeho členmi. Ako členovia SVB Kuklovska XX-XX si žalobcovia prostredníctvom mandátára zabezpečujú dodávku všetkých služieb súvisiacich s užívaním bytov s výnimkou dodávky pitnej vody, tepla na ústredné kúrenie, tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a studenej vody pre teplú úžitkovú vodu, ktorú odoberajú zo spoločnej kotolne, ktorú spoločne postavili a je v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo všetkých troch bytových domoch. Vzhľadom na to, že sa jedná o spoločnú kotolňu, žalobcovia každý mesiac zasielajú žalovanému spoločne sumu 2.176,- Eur ako zálohu za uvedené dodávky. Uvedená suma vychádzala zo zálohového predpisu za rok 2015, kde bola uvedená výška nákladov na prevádzku spoločnej kotolne. Následne žalovaný odmietol, a do dnešného dňa odmieta, poskytnúť žalobcom, resp. ich mandatárovi, kópie dokladov od vyššie uvedených médií, t. j. zúčtovacie faktúry za dodávku elektrickej energie do kotolne, zúčtovacie faktúry za dodávku pitnej vody, zúčtovacie faktúry za dodávku plynu do kotolne, kópie faktúr, resp. zmlúv za oprávnené obstarávanie nákladov za dodávku tepla a spôsob rozúčtovania vyrobeného tepla. Žalovaný tvrdí, že uvedená suma 2.176,- Eur nepostačuje na krytie vyššie uvedených nákladov. Žalobcovia niekoľkokrát žiadali, aby im žalovaný predložil faktúry od dodávateľov, aby vedeli navýšiť mesačnú zálohovú platbu za uvedené dodávky, žalovaný však doklady, resp. ich kópie odmietol predložiť. Za účelom vyriešenia sporných nárokov si žalobcovia so zástupcami žalovaného dohodli stretnutie na 06.07.2017. Napriek dohodnutému stretnutiu, na ktorom si mali vyjasniť nároky žalovaného, žalovaný ráno dňa 05.07.2017 bez oznámenia svojvoľne odstavil prívod teplej vody. Ráno 05.07.2017 si žalobcovia v schránkach našli oznámenie datované 23.06.2017, v ktorom žalovaný oznámil, že pristupuje k obmedzeniu poskytovania niektorých služieb neplatičom, a to prerušením dodávky teplej úžitkovej vody s tým, že k obnoveniu dodávky môže pristúpiť po zdokladovaní všetkých nedoplatkov predmetného bytového domu a sankcií z neho vyplývajúcich.

5. Na stretnutí 06.07.2017 žalovaný prezentoval svoje výpočty údajného dlhu znovu bez konkrétnych dokladov od dodávateľov a požadoval od žalobcov platbu 10.000,- Eur. Nakoľko žalobcovia nemali

teplú úžitkovú vodu, dohodli sa na zálohovej platbe vo výške 5.000,- Eur a na tom, že mandatári (BYTY spol. s r.o. a Správa domov AGE s.r.o.) spoločne vykonajú vyúčtovanie nákladov za rok 2015 a 2016. Po uhradení zálohy 5.000,- Eur žalovaný žalobcom teplú úžitkovú vodu pustil. Na stretnutí 06.07.2017 bolo zároveň dohodnuté, že vyúčtovanie za rok 2017 urobia mandatári spoločne tak, že si navzájom poskytnú údaje a každý z mandatórov vykoná vyúčtovanie pre svojho mandanta. Mandatár žalobcov poskytol žalovanému všetky potrebné údaje pre vypracovanie vyúčtovania pre členov žalovaného, mandatár žalovaného však na príkaz Ing. H. H. neposkytol mandatárovi skutočné údaje ohľadne nákladov súvisiacich s dodávkou tepla, teplej úžitkovej vody a správou kotolne, ktoré sú potrebné k vypracovaniu vyúčtovania. Následne žalovaný zaslal žalobcom vyúčtovanie nákladov za služby súvisiace s užívaním bytu za rok 2017. Vo vyúčtovaní však nezohľadnil skutočné zálohové platby, ktoré na základe zálohového predpisu uhrádzajú žalobcovia svojmu spoločenstvu, ale vychádzal len zo sumy 2.176,- Eur, ktorá predstavuje zálohu za dodávku pitnej vody, tepla na ústredné kúrenie, tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a studenej vody pre teplú úžitkovú vodu pre ich bytový dom, a ktorú rozpočítal medzi vlastníkov domu C. Vyúčtovanie za rok 2015 a 2016 bolo vykonané spoločne mandatármi BYTY spol. s r.o. a Správa domov AGE s.r.o., pričom z tabuliek vyplýva, že za rok 2015 mali žalobcovia preplatok 274,01 Eur a v roku 2016 nedoplatok vo výške 894,36 Eur. Vzhľadom k tomu, že žalovaný nesúhlasil s výpočtami uvedenými v tabuľkách, v záujme urovnania boli žalobcovia ochotní pristúpiť na úhradu nákladov, ktoré by inak nemuseli znášať. K dohode však do dnešného dňa nedošlo, pretože žalovaný nepredložil žalobcom účtovné doklady preukazujúce výšku nákladov na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody. Z uvedeného dôvodu žalobcovia listom zo dňa 24.05.2018 oznámili žalovanému, že keďže zo strany žalovaného nedošlo k vyúčtovaniu zálohovej platby 5.000,- Eur a ani k dohode vo veci vysporiadania nárokov, započítavajú si žalobcovia túto sumu voči ich mesačným zálohovým platbám 2.176,- Eur tak, že počnúc mesiacom jún 2018 ponížia mesačnú zálohovú platbu o 1.000,- Eur/mesiac až do úplného vyrovnania, t.j. až do októbra 2018. Dňa 14.06.2018 žalovaný všetkým vlastníkom na ulici F. X-XX hodil do schránok oznámenie, v ktorom označil žalobcov za neplatičov a oznámil, že obmedzí ich domu v prvom kroku dodávku teplej úžitkovej vody, ktorú budú mať k dispozícii obmedzene iba v pondelok a v piatok počnúc dňom 01.07.2018 až do splnenia finančných záväzkov vlastníkm domu C. Znovu sa teda opakuje situácie spreď roka, kedy žalovaný bez toho, aby zdokladoval údajný dlh, žiada od žalovaných peniaze pod hrozbou prerušenia dodávky teplej vody. Žalobcovia dostali k dispozícii kópiu zápisnice zo zasadnutia Rady a Výkonného výboru žalovaného zo dňa 12.06.2018 z ktorej vyplýva, že prítomní zástupcovia (zhodou okolností tí istí, ktorí sa podpísali pod list o obmedzení dodávky teplej vody) odporučili vrátiť na účet spoločenstva žalobcov poukázanú čiastku 1.176,- Eur ako neidentifikovateľnú platbu. Takéto nepochopiteľné rozhodnutie prijali zástupcovia žalovaného napriek tomu, že ich žalobcovia listom zo dňa 24.05.2018 informovali o tom, že budú platiť nižšiu zálohovú platbu. Následne dňa 21.06.2018 žalovaný vrátil žalobcom sumu 1.176,- Eur, ktorú žalobcovia následne žalovanému znovu poukázali.

6. Vyššie uvedené skutočnosti podľa názoru žalobcov potvrdzujú, že výška ich údajného dlhu voči žalovanému je sporná pre odmietavý postoj žalovaného, ktorý nechce predložiť žalobcami požadované účtovné doklady. Žalovaný pod hrozbou odstavenia teplej vody žalobcov vydiera a núti ich, aby bez kontroly skutočných nákladov na výrobu tepla a teplej vody uhrádzali sumy, ktorých správnosť nemôžu skontrolovať. Takýmto postupom žalovaného sa žalobcovia dostávajú do postavenia rukojemníkov, a to len z dôvodu, že žalovaný neuznáva vznik spoločenstva žalobcov a pokladá ich stále za svojich členov. Konanie žalovaného odôvodňuje obavu, že počnúc 01.07.2018 budú mať teplú vodu len dvakrát do týždňa a je tu zároveň hrozba, že v prípade, ak žalovanému neuhradia požadované sumy aj bez preukázania dôvodnosti, nebudú mať teplú vodu vôbec. Aby bola dosiahnutá spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov žalobcov je nevyhnutné dočasne upraviť pomery medzi žalobcami a žalovaným tak, aby žalovaný nemohol odstaviť prívod teplej úžitkovej vody do bytového domu so súpis č. XXX na F. XX-XX až do právoplatného skončenia konania o vydanie kópií dokladov.

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. d/ CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

10. Podľa § 329 ods. 1 CSP súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

11. Podľa § 336 ods. 1, 2 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. Súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej.

12. Predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba dočasnej úpravy pomerov strán alebo obava, že by exekúcia bola ohrozená. Spoločným znakom oboch typov neodkladných opatrení je ich dočasný charakter. Potreba dočasnej úpravy pomerov strán konania alebo obava z ohrozenia exekúcie musí byť v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia aspoň osvedčená. Nariadenie neodkladného opatrenia predpokladá, aby sa aspoň osvedčila danosť práva (nároku) a aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe dočasnej úpravy pomerov strán. Nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu potreby dočasnej úpravy pomerov je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí alebo osvedčí právny vzťah medzi stranami, ak tieto vzťahy vyžadujú dočasnú úpravu, ak táto dočasná úprava je potrebná, ak sa v právnych vzťahoch medzi stranami nevytvorí nenávratný stav a ak sa neprimeraným spôsobom nezasahuje do právnych vzťahov medzi stranami.

13. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia musí súd porovnávať záujmy, ktoré by mohli byť nariadením, resp. nenariadením neodkladného opatrenia dotknuté, je potrebné prihliadať na možné následky nariadeného opatrenia, najmä s dôrazom na vznik neprimeranej ujmy osobe, ktorá je povinná z nariadeného opatrenia a tiež musí súd skúmať, či postupom súdu alebo obsahom výroku nedochádza k zásahu do práv a slobôd garantovaných ústavou.

14. Neodkladné opatrenie nie je konečným rozhodnutím a z jeho dočasného charakteru vyplýva, že pred jeho vydaním nemusí súd zistiť všetky skutočnosti potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia. Osvedčovanie, na rozdiel od dokazovania, znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Dôkazné bremeno spočíva výlučne na navrhovateľovi predbežného opatrenia (v tomto prípade žalobcov) a jeho návrh by mal obsahovať všetky náležitosti umožňujúce jeho meritórne vybavenie. Neodkladné opatrenie však nemožno vydať iba na základe tvrdení žalobcu bez osvedčenia aspoň základných skutočností umožňujúcich prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť dočasná ochrana a bez osvedčenia nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy. Okrem toho navrhované neodkladné opatrenie by malo byť primerané zabezpečovaniu nároku a musí byť prípustné.

15. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na neodkladné opatrenie. Pri ich zisťovaní neprihliada a ani nemusí prihliadať na všetky procesné formality, ako je to pri riadnom procesnom dokazovaní. Výsledkom takéhoto postupu je, že osvedčované skutočnosti sa súdu, so zreteľom na všetky okolnosti prípadu, javia ako nanajvýš (vysoko) pravdepodobné. Aj v tomto konaní (konanie o vydanie neodkladného opatrenia) súd postupuje v súčinnosti so stranami tak, aby ochrana práv bola rýchla a účinná a aby sa skutočnosti, ktoré sú medzi stranami sporné, spoľahlivo zistili. Použitie týchto zásad je však primerané a limitom je dosiahnutie účelu neodkladného opatrenia. Tieto zásady sa neuplatňujú v celej šírke, ale s dôrazom na rýchlosť ochrany práv a spoľahlivosť tvrdení navrhovateľa neodkladného opatrenia na úrovni osvedčenia (spravdepodobnenia) skutočností, ktoré sú rozhodujúce pre záver o potrebe a nevyhnutnosti nariadenia neodkladného opatrenia (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 13. decembra 2012, sp. zn. 5 Obdo 33/2012, uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. novembra 2012, sp. zn. 6 MCdo 5/2012).

16. Potrebu dočasnej úpravy pomerov žalobcovia odôvodňovali konaním žalovaného, ktorý im hrozí odstavením teplej úžitkovej vody, resp. jej obmedzeným dodávaním z dôvodu neuhradenia údajného dlhu žalobcov, pričom však žalovaný odmieta žalobcom predložiť účtovné doklady, prípade aspoň ich kópie, za účelom preukázania dôvodnosti údajného dlhu žalobcov. Žalobcovia sa preto domáhali vydania

neodkladného opatrenia, ktorého zmyslom je zakázať žalovanému odstaviť bytový dom so súpis č. XXX na F. ulici XX-XX v Bratislave od dodávky teplej úžitkovej vody, tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a studenej vody pre teplú úžitkovú vodu až do právoplatného skončenia konania vo veci samej - o vydanie účtovných dokladov preukazujúcich náklady na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody.

17. Z predložených listinných dôkazov ako aj úradnej činnosti súd zistil, že dňa 25.11.1999 bolo zriadené spoločenstvo SVOJBYT Zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a jej dodatkami, pričom posledný Dodatok č. 3 bol schválený dňa 12.11.2008 na riadnom zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Spoločenstvo SVOJBYT tvorili pôvodne vlastníci bytov a nebytových priestorov v troch samostatne stojacich bytových domoch, a to: dom so súpis. č. XXX na F. ulici, vchod č. X, XX, XX, XX, XX a XX, zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. Karlova Ves, parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, označovaný ako dom A, dom so súpis. č. XXX na F. ulici, vchod č. XX, XX, XX, XX a XX, zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. Karlova Ves, parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, označovaný ako dom B, dom so súpis. č. XXX na F. ulici, vchod č. XX, XX, XX a XX, zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. Karlova Ves, parc. č. XXXX, XXXX, XXXX a XXXX, označovaný ako dom C. Uvedené spoločenstvo zabezpečuje odo dňa svojho vzniku výkon správy v bytových domoch A, B a C. Dňa 09.06.2015 A., G. R. ako členka rady SVOJBYT za dom C a H., J. R. H. ako podpredsedníčka výkonného výboru SVOJBYT za dom C zvolali zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu C, pričom pozvánka bola riadne doručená všetkým vlastníkom. Na predmetnej schôdzi boli prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov s počtom hlasom 26 z celkového počtu 28 všetkých vlastníkov z bytového domu C. Prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov domu C odhlasovali na schôdzi dňa 09.06.2015 počtom hlasov 100% prítomných vlastníkov rozdelenie - odčlenenie sa od spoločenstva SVOJBYT a zároveň bola schválená Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB Kuklovská XX-XX a boli zvolené orgány spoločenstva. Následne dňa 12.06.2015 bol podaný návrh na zápis spoločenstva SVB Kuklovská XX-XX na Okresnom úrade Bratislava, odbor všeobecnej vnútornej správy, ktorý dňa 01.07.2015 vykonal zápis spoločenstva SVB Kuklovská XX-XX do registra. Zápisom spoločenstva do registra došlo k odčleneniu spoločenstva SVB Kuklovská XX-XX, so sídlom Kuklovská XX, IČO: 42 448 085 od spoločenstva SVOJBYT a k zániku členstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu C u žalovaného.

18. Žalovaný dňa 13.08.2015 zaregistrovanie spoločenstva napadol žalobou na Krajskom súde v Bratislave v konaní pod sp. zn. 6S 198/2015, ktorú však krajský súd zamietol. Proti rozhodnutiu podal žalovaný kasačnú sťažnosť, o ktorej doposiaľ nebolo rozhodnuté. Následne žalovaný dňa 06.05.2016 podal žalobu na Okresnom súde Bratislava IV o určenie platnosti zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVOJBYT a jej záväznosti pre žalobcov. Konanie sa viedlo pod sp. zn. 10C 94/2016, pričom súd žalobu rozsudkom zo dňa 12.12.2016 zamietol. Voči rozsudku podal žalovaný odvolanie, o ktorom doposiaľ nebolo rozhodnuté. Zároveň z úradnej činnosti súd zistil, že na Okresnom súde Bratislava IV sa viedlo aj ďalšie konanie žalobcov proti žalovanému o zaplatenie sumy 68.462,09 Eur pod sp. zn. 22C 151/2016, v ktorej veci súd rozhodol rozsudkom zo dňa 06.11.2017 v prospech žalobcov. Proti uvedenému rozsudku podal žalovaný odvolanie, o ktorom do dnešného dňa nebolo rozhodnuté.

19. Z predložených listinných dôkazov, najmä týkajúcich sa komunikácie medzi žalobcami a žalovaným ohľadne vyúčtovania nákladov za roky 2015 a 2016 vyplýva, že medzi stranami sporu existuje nezhoda vo vzťahu k uvedeným vyúčtovaniam, pričom žalobcovia niektoré náklady neuznávali z dôvodu, že správnosť ich vyúčtovania nie je možné overiť, nakoľko žalovaný na opakované požiadavky žalobcov na predloženie dokladov od dodávateľov, na základe ktorých by si žalobcovia mohli overiť správnosť tohto vyúčtovania, nereaguje. Žalobcovia platili žalovanému za dodávky tepla a teplej úžitkovej vody mesačné zálohové platby vo výške 2.176,- Eur. Žalovaný namietal, že uvedené mesačné zálohové platby sú nedostatočné a žiadal ich zvýšenie. Nárok na zvýšenie však žalobcom nepreukázal žiadnymi relevantnými dokladmi. Napriek tomu sa strany sporu dohodli na stretnutí dňa 06.07.2017 na ktorom si vyriešia sporné nároky. Listom zo dňa 23.06.2017 žalovaný oznámil vlastníkom bytov vo vchode Kuklovská XX-XX, že sú v omeškaní s úhradami za služby spojené s užívaním bytov, na základe čoho pristupuje k obmedzeniu poskytovania niektorých služieb neplatičom, a to prerušením dodávky teplej úžitkovej vody. K obnoveniu dodávky vody bude možné pristúpiť až po úhrade všetkých nedoplatkov predmetného bytového domu a sankcií z nich vyplývajúcich. Na záver žalovaný uviedol, že z dôvodu, že žalobcovia dlhodobo nerešpektujú platnú a účinnú zmluvu o spoločenstve SVOJBYT, nakoľko tvrdia, že je pre nich neúčinná, ak by tieto tvrdenia boli pravdivé, SVOJBYT by nemohol dodávať teplú úžitkovú

vodu ani po úhrade všetkých nedoplatkov. Po stretnutí 06.07.2017 žalobcovia uhradili žalovanému zálohu 5.000,- Eur. Nakoľko nedošlo k vyúčtovaniu tejto zálohovej platby žalovaným, žalobcovia listom zo dňa 24.05.2018 oznámili žalovanému, že si započítavajú sumu voči ich mesačným zálohovým platbám 2.176,- Eur tak, že počnúc mesiacom jún 2018 ponížia mesačnú zálohovú platbu o 1.000,- Eur/mesiac. Následne na zasadnutí Rady a Výkonného výboru žalovaného dňa 12.06.2018 zástupcovia žalovaného rozhodli o vrátení neidentifikovateľnej platby vo výške 1.176,- Eur na účet vlastníkov domu C. Listom zo dňa 13.06.2018 žalovaný oznámil vlastníkom bytov a nebytových priestorov F. X-XX, že žalobcovia sa rozhodli neplatiť za užívanie služieb, ktoré im dodávajú domy A a B, pričom so zástupcami domu C nie je možné dospieť k dohode, vedenie SVOJBYTu sa rozhodlo neposkytovať služby neplatičom domu C, a to v prvom kroku spočívajúcom v obmedzení dodávok teplej úžitkovej vody počnúc dňom 01.07.2018, ktorá bude k dispozícii obmedzene v pondelok a piatok až do splnenia finančných záväzkov vlastníkami domu C.

20. Vychádzajúc zo zásady, že predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia nie je spoľahlivé preukázanie samotného nároku, ale postačuje, ak je nárok, ktorému sa má poskytnúť dočasná ochrana, osvedčený, súd dospel k záveru, že z opísania rozhodujúcich skutočností a predložených listinných dôkazov žalobcovia osvedčili nárok uplatňovaný návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj potrebu dočasnej úpravy pomerov medzi stranami, nakoľko je tu dôvodná obava, že žalovaný počnúc 01.07.2018 pristúpi k obmedzeniu dodávky teplej úžitkovej vody vo vzťahu k bytovému domu C (F. XX-XX), v ktorom žalobcovia sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov, s poukazom na jeho list zo dňa 13.06.2018 - oznámenie o prerušení dodávky teplej úžitkovej vody užívateľom bytov v dome C. Žalovaný toto obmedzenie odôvodňuje tým, že žalobcovia sú neplatiči, ktorí si dlhodobo neplnia svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a žiadna dohoda s nimi nie je možná, pričom však z predložených listinných dôkazov vyplýva, že žalobcovia majú záujem sa so žalovaným dohodnúť, avšak v súvislosti s údajným dlhom žalobcov, títo majú záujem overiť si dôvodnosť žalovaným uplatňovaného nároku, čo však s ohľadom na postoj žalovaného, ktorý žalobcom nepredložil nimi žiadané účtovné doklady, nebolo možné. Na viac súd poukazuje na zápisnicu zo zasadnutia Rady a Výkonného výboru žalovaného zo dňa 12.06.2018, z ktorej vyplýva že zástupcovia žalovaného rozhodli o vrátení údajnej neidentifikovateľnej platby vo výške 1.176,- Eur na účet vlastníkov domu C, pričom následne v liste zo dňa 13.06.2018 (oznámenie o prerušení dodávky teplej úžitkovej vody užívateľom bytov v dome C) sám žalovaný uvádza, že listom zo dňa 24.05.2018 oznámil p. Y. a p. J., že neuznávajú dlh v čiastke 5.000,- Eur a nahradia si ho zníženými zálohovými mesačnými úhradami vo výške 1.176,- Eur. Žalovanému preto muselo byť zrejme, že suma 1.176,- Eur predstavuje zálohovú platbu žalobcov, a teda nejde o neidentifikovateľnú platbu tak, ako to uviedli v zápisnici zo dňa 12.06.2018. Na viac súd krok žalovaného, ktorým rozhodol o vrátení tejto sumy na účet vlastníkov domu C považuje za nelogický, nakoľko žalovaný tvrdí, že žalobcovia majú voči nemu dlh, ktorý si nesplnili a z tohto dôvodu chce pristúpiť k obmedzeniu dodávky teplej úžitkovej vody vlastníkom bytov domu C s účinnosťou od 01.07.2018, na druhej strane však údajným neplatičom vrátil platbu vo výške 1.176,- Eur.

21. Súd preto s poukazom na vyššie uvedené odôvodnenie návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúceho v zákaze odstaviť bytový dom so súpis. č. XXX v Bratislave na F. ulici, vchody č. XX, XX, XX a XX, zapísaný na LV č. XXXX pre okres Bratislava IV, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves od dodávky tepla na ústredné kúrenie, tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a studenej vody pre teplú úžitkovú vodu až do právoplatného skončenia konania vo veci samej - žaloby o vydanie účtovných dokladov preukazujúcich náklady na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody vyhovel a toto neodkladné opatrenie nariadil. Zároveň súd postupom podľa § 336 CSP uložil žalobcom povinnosť podať konkrétnu žalobu vo veci samej (výrok II).

22. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v súlade s ustanoveniami § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcom, ktorí boli v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia úspešní, priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto uznesenia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia písomne na Okresný súd Bratislava IV.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).