

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 14C/30/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118205513
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 07. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milina Jánošková
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2018:3118205513.1

Uznesenie

Okresný súd Trenčín v spore žalobcu : TOMDom s.r.o. so sídlom Nová Dubnica, Nová 622, IČO: 36 308 781, práv. zast. ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA JUDr. Katarína Martinková, advokátka so sídlom Trenčianske Teplice, Štvrť SNP 143/58 proti žalovanému KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o. so sídlom Trenčín, Legionárska 7049, IČO: 36 346 519, práv. zast. Mgr. Julianou Sumkovou, advokátkou so sídlom Nové Mesto nad Váhom, Námestie slobody 16 o určenie správcu bytového domu a o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

Súd ukladá žalovanému povinnosť zdržať sa všetkých úkonov vykonávania práv a povinností správcu vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome súpisné číslo XXX v k.ú. J. nad P. na ul. W.. B., ako aj voči tretím osobám, až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 14C/30/2018.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom zo dňa 13.6.2018 domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým súd uloží žalovanému povinnosť zdržať sa všetkých úkonov vykonávania práv a povinností správcu vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome súpisné číslo XXX v k.ú. J. nad P. na ul. W.. B., ako aj voči tretím osobám a to až do právoplatného skončenia konania o učenie, kto je správcom bytového domu. Vo veci samej sa domáhal určenia, že správcom tohto bytového domu je žalobca. Uviedol, že aj žalovaný sa považuje za správcu tohto bytového domu. Platnosť hlasovania na schôdzi vlastníkov v dome zo dňa 30.1.2018 ako aj Zmluva o výkone správy zo dňa 31.1.2018 bola v zákonnej prekluzívnej lehote napadnutá žalobou na súde vlastníčkou bytu Q. X., vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 11C/20/2018 z dôvodu nedodržania príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pri Zmluve o výkone správy zo dňa 31.1.2018. Podľa § 14 ods.3 tretia veta zák.č. 182/1993 Z.z. v platnom znení : „Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7c ods. 2 písm. i/ a ods.3, § 8a ods.1 a 6...“. Podľa § 8a ods.1 veta druhá veta zákona : „ Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebyt. priestorov dome“. Podľa § 14 ods.8 cit. zákona : „Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebyt. priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol , inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do 3 mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká“. Ako je z textu zápisnice zo schôdze zo dňa 31.1.2018 zrejmé, o zániku Zmluvy o výkone správy s KOM-BYT, s.r.o. a o vzniku Zmluvy o výkone správy s KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o. rozhodovali vlastníci v rozpore s vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami, nakoľko na prijatie týchto uznesení nemali dostatočný počet hlasov. Aby boli uznesenia platné, na ich prijatie bolo potrebných z celkového počtu 82 vlastníkov 42 hlasov a za prijatie uznesenia hlasovalo iba 26 vlastníkov. Zo zápisnice zo schôdze zo dňa 31.1.2018 takisto vyplýva skutočnosť, že vlastníci boli konateľom KOM-BYT, s.r.o. ako aj KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. uvedení do

omylu, nakoľko im bolo vysvetlené, že k ukončeniu Zmluvy o výkone správy s KOM-BYT, s.r.o. a k uzatvoreniu novej zmluvy s KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. dochádza z dôvodu „zmeny názvu spoločnosti“, pritom ide o 2 rôzne podnikateľské subjekty so samostatným identifikačným číslom. Žalobca tvrdí, že on je správcom bytového domu s.č. XXX v J. nad P., na základe písomného hlasovania 1-iny vlastníkov bytov a nebyt. priestorov a na základe platnej a účinnej zmluvy o výkone správy, ktorá nebola v zákonných prekluzívnych lehotách spochybnená žalobou na súde, s poukazom na rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 17C/270/2013 a iných. Žalobca sa stotožňuje s názorom žalovaného vyjadreného vo veci vedenej na tun. súde 36Cbi/141/2018, (v ktorom sa v opačnom procesnom postavení domáha vydania neodkladného opatrenia žalovaný), že za danej situácie je nariadenie neodkladného opatrenia nevyhnutné a sú tu zákonné dôvody na jeho nariadenie. Medzičasom došlo zo strany SLSP, a.s. k zablokovaniu účtov vlastníkov bytov a nebytových priestorov do času, kým banke nebude predložené buď neodkladné opatrenie alebo rozhodnutie vo veci samej, kto je oprávnený ako správca s účtom vlastníkov disponovať. Týmto konaním môžu byť vlastníci poškodení, pretože z účtu aktuálne neodchádzajú platby za plnenia spojené s užívaním bytov, čím odôvodnene vlastníkom hrozia zo strany dodávateľov služieb sankcie, ktoré môžu zájsť až do stavu, že bytový dom bude dodávateľmi služieb odpojený od plnenia dodávok spojených s užívaním bytov. Žalobca mal za to, že jeho Zmluva o výkone správy nebola vlastníkami nikdy v prekluzívnych lehotách spochybnená žalobou na súde a jeho právo sa preto javí ako „silnejšie“. Svoj nárok preukazoval Zmluvou o výkone správy, mailovou korešpondenciou s bankou SLSP, a.s.. Súd pripojil spisy 11C/20/2018 a kópiu spisu 36Cb 141/2018 ako aj aktuálne výpisy z obchodných registrov žalobcu a žalovaného.

2. Podľa § 324 ods. 1 C.s.p., pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

4. Podľa § 325 ods. 2 písm. c) a d) C.s.p., neodkladným opatrením môže súd uložiť strane najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

5. Podľa § 330 C.s.p. súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určitý čas.

6. Podľa čl. 2 ods. 1 C.s.p., ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty.

7. Vzhľadom na vyššie uvedené súd uvádza, že neodkladné opatrenie môže súd podľa okolností nariadiť pred začatím konania, počas konania alebo po jeho skončení. 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. Splnenie aspoň jedného zo zákonných predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia musí teda súd primárne vyhodnotiť na základe návrhu a to z rozhodujúcich skutočností, ktoré podľa navrhovateľa odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Riadne dokazovanie v zmysle § 185 a nasl. CSP súd nevykonáva a pri rozhodovaní vychádzal z obsahu návrhu a zo skutočností, ktoré boli v súvislosti s podaným návrhom osvedčené. Navrhovateľ musí súd opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Rozhodujúce skutočnosti musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť, čo z kvalitatívneho hľadiska nedosahuje intenzitu plnohodnotného dokazovania v zmysle § 185 a nasledujúcich C.s.p..

8. Z návrhu žalobcu zo dňa 13.6.2018 súd zistil, že žalobca sa týmto návrhom domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovanému uložil povinnosť zdržať sa všetkých úkonov vykonávania práv a povinností správcu vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome súpisné číslo XXX v k.ú. J. nad P. na ul. W. B., ako aj voči tretím osobám, až do právoplatného skončenia konania o určenie, kto je správcom bytového domu.

9. Z pripojených spisov 11C/20/2018 ako aj 36Cb/141/2018 vyplýva, že v konaniach vo veci samej sa bude rozhodovať o spornej otázke, kto je správcom bytového domu súpisné číslo XXX v k.ú. J. nad P. na ul. W. B.. V konaní sp.zn.11C/20/2018 vlastníčka bytu č. XXX na 3. poschodí vo vchode X byt. domu súp.č. XXX v k.ú. J. nad P., zapísaného na LV č. XXXX - Q. X. sa žalobou zo dňa 27.4.2018 proti žalovaným 1/ KOM-BYT, s.r.o. s IČO: 36 322 938 a 2/ KOMBYT- IZOLÁCIE, s.r.o. s IČO: 36 346 519 sídlacích na rovnakej adrese O., I. XXXX domáha (okrem iného) určenia, že Dohoda o ukončení Zmluvy o výkone správy zo dňa 29.12.2006 uzavretá s vlastníkami bytov a nebyt. priestorov v byt. dome súp.č. XXX v k.ú. J. nad P. a spol. KOM-BYT, s.r.o. je neplatná a tiež sa domáha neplatnosti Zmluvy o výkone správy zo dňa 31.1.2018 uzavretej s vlastníkami bytov a nebyt. priestorov v byt. dome súp.č. XXX v k.ú. J. nad P. a spol. KOMBYT -IZOLÁCIE, s.r.o.. Z obsahu jej návrhu vyplýva, že pôvodným

správcom byt. domu bol KOM-BYT, s.r.o. a v dňoch 12.1.2018 -21.2.2018 prebiehalo písomné hlasovanie vlastníkov bytov a ukončení zmluvy s týmto správcom a s udelením súhlasu so správou byt. domu v prospech spoločnosti TOMDom s.r.o. Za ukončenie pôvodnej zmluvy o výkone správy hlasovalo XX vlastníkov bytov a 43 vlastníkov odsúhlasilo zmluvu o výkone správy so spol. žalobcu. Dňa 27.2.2018 bola uzatvorená Zmluva o výkone správy so žalobcom. Dňa 31.1.2018 zvolal spol. KOM-BYT s.r.o. schôdzu vlastníkov bytov, na ktorej bolo prítomných z 84 vlastníkov iba 30 vlastníkov bytov a došlo k prijatiu uznesenia, kde 26-ti vlastníci odsúhlasili zrušenie pôvodnej zmluvy o výkone správy s KOM-BYT, s.r.o. a uzatvorili novú Zmluvu o výkone správy zo dňa 31.1.2018 so spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o..

10. Zo pripojených spisov a z listinných dôkazov predložených žalobcom vyplýva, že bytový dom sú.č. XXX naul. W.. B. v J. nad P. má aktuálne uzatvorené dve Zmluvy o výkone správy s rôznymi subjektmi a keďže podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bytový dom môže mať iba jedného správcu, má aktuálne zablokovaný účet v SLSP, a.s., z ktorého neodchádzajú platby v prospech dodávateľov služieb a reálne hrozí, že vlastníci bytov budú odpojení od dodávok služieb spojených s užívaním bytov.

11. Súd dospel k záveru, že žalobca osvedčil dôvodnosť podaného návrhu. Súd v rámci neodkladného opatrenia neprejudikuje výsledok konania vo veci samej, ale iba dočasne upravuje pomery účastníkov v sporných otázkach. V danom prípade je právo žalovaného vykonávať správu bytového domu na základe hlasovania a Zmluvy o výkone správy zo dňa 31.1.2018 aktuálne napadnuté žalobou na súde, kým právo zo Zmluvy o výkone správy v prospech žalobcu z februára 2018 nebolo podľa zistenia lustráciou v registri na tunajšom súde v prekluzívnej lehote napadnuté žalobou. Súd dodáva, že neodkladným opatrením sa sleduje procesná ochrana porušeného alebo ohrozeného práva do doby využitia procesných mechanizmov slúžiacich na realizáciu práva na súdnu ochranu, bez ďalšieho porušovania alebo ohrozenia práva, ochranu ktorého žalobca žiada. Výrok neodkladného opatrenia má preto zabrániť zhoršovaniu právnej pozície žalobcu, aby sa mu oplátilo uchádzať o konečnú súdnu ochranu. Žalobca takúto žalobu o určenie podal. Súd návrhu žalobcu vyhovel a rozhodol tak, že dočasne bude správu domu vykonávať do konečného rozhodnutia vo veci samej práve žalobca, ktorého právo na výkon správy domu nebolo žiadnym z vlastníkov bytov v prekluzívnej lehote spochybnené.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia uznesenia, cestou Okresného súdu Trenčín v 2 vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v podanom odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, uvedenie spisovej značky, čo sa ním sleduje a podpis, §127 ods. 1,2 CSP) 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). Odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. a) až h) CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP). Ak povinný neplní dobrovoľne to, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na výkon rozhodnutia podľa osobitného predpisu (Exekučný poriadok).