

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 8Cob/79/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118205244  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Legerská  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2018:3118205244.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dariny Legerskej a členiek senátu JUDr. Ivety Záleskej a Mgr. Ivany Šlesarovej v právnej veci navrhovateľa: KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o. so sídlom Legionárska 7049, 911 01 Trenčín, IČO: 36 346 519, právne zastúpeného: O.. M. Z., advokátka, D. slobody XX, XXX XX D. O. nad S., proti spoločnosti: TOMDom s.r.o. so sídlom Nová 622, 01851 Nová Dubnica, IČO: 36 308 781, právne zastúpenému: M.. G. O., advokátka, S. Z. XXX/XX, H. H., v spore o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín č. k. 36Cb/141/2018-92 zo dňa 12. júla 2018, takto

### rozhodol:

Odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

Odvolací súd spoločnosti TOMDom s.r.o. so sídlom Nová 622, 01851 Nová Dubnica, IČO: 36 308 781 nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti navrhovateľovi **n e p r i z n á v a .**

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol a spoločnosti TOMDom s.r.o. proti navrhovateľovi priznal náhradu 100 % trov konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. V odôvodnení uviedol, že navrhovateľ sa v návrhu domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd uložil spoločnosti TOMDom s.r.o. povinnosť zdržať sa všetkých úkonov, vykonávania práv a povinností správcu vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome s.č. XXX v W. nad S. na ul. G.. D., ako aj voči tretím osobám, a to až do právoplatného skončenia súdneho sporu o určenie neplatnosti zmluvy o výkone správy so žalovaným ako správcom a s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov na ul. G.. D. v dome s.č. XXX v W. nad S.. Na skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval ust. § 325 ods. 1, ods. 2 písm. c), d) CSP, § 6 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z., § 8a ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z., § 14 ods. 1, 3, 8 zák. č. 182/1993 Z.z. Z obsahu spisu súd prvej inštancie zistil, že navrhovateľ sa návrhom zo dňa 07.06.2018 domáhal nariadenia neodkladného opatrenia pred začatím konania vo veci samej, v ktorom sa mieni domáhať neplatnosti zmluvy o výkone správy účinnnej od 01.06.2018, ktorú mali so spoločnosťou TOMDom s.r.o. uzavrieť vlastníci bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich s v bytovom dome súp. č. XXX na ul. G.. D. v W. nad S.. Podľa vyjadrenia navrhovateľa, navrhovateľ vykonáva správu predmetného bytového domu na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 31.01.2018. Navrhovaným neodkladným opatrením, mal súd prvej inštancie spoločnosti TOMDom s.r.o. zakázať výkon správy označeného bytového domu. Navrhovateľ poukazoval na existenciu dvoch zmlúv o správe predmetného bytového domu, z ktorých je jedna uzatvorená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov so žalobcom a druhá so spoločnosťou TOMDom s.r.o. Za dôvod pre nariadenie neodkladného opatrenia považoval neistou v právnych vzťahoch medzi stranami sporu, ktoré môže viesť k vzniku značných škôd, ktoré môžu mať v konečnom dôsledku následky práve pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov

v dome. Mal zato, že bez navrhovaného neodkladného opatrenia bude spoločnosť TOMDom s.r.o. s najväčšou pravdepodobnosťou pokračovať vo svojom konaní a pred tretími osobami sa prezentovať uzatvorenou zmluvou o výkone správy, na čo bude zrejme nasledovať celý rad súdnych sporov, čomu sa dá predísť práve úpravou pomerov medzi stranami. Navrhovateľ taktiež poukázal na to, že mu bolo zablokované dispozičné právo k účtu vlastníkov v Z., a.s.,

v dôsledku čoho nemôže v prospech vlastníkov vykonávať platobné, ani iné trvalé príkazy. Súd prvej inštancie v zmysle § 328 ods. 1 CSP návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietol ako nedôvodný, nakoľko navrhovateľ neosvedčil potrebu upraviť pomery strán sporu práve navrhovaným spôsobom. Uzavrel, že navrhované neodkladné opatrenie nemôže odstrániť právnu neistotu navrhovateľa ako správcu predmetného bytového domu, nakoľko jeho predmetom nie je úprava práv

a povinnosti navrhovateľa pri výkone správy, a teda navrhované neodkladné opatrenie by navrhovateľa neoprávňovalo vykonávať správu predmetného bytového domu, ani disponovať s predmetným účtom vlastníkov. Jeho nariadením nie je možné dosiahnuť ani takú trvalú úpravu pomerov strán, ktorá by vyriešila spory strán, o tom, kto je správcom predmetného bytového domu. Navrhnutým neodkladným opatrením by tiež nedošlo k obnoveniu právneho vzťahu (ani k jeho potvrdeniu a ochrane zo strany súdu), ktorý mal existovať medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome a navrhovateľom,

a ktorého existencia (trvanie) je, podľa písomných vyjadrení strán sporu a predložených zápisníc zo schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj z ich písomných hlasovaní, sporná. Okrem toho, navrhovateľ neosvedčil právny vzťah medzi ním

a spoločnosťou TOMDom s.r.o., v rámci ktorého by mal súd prvej inštancie navrhované neodkladné opatrenie nariadiť. Stranami sporu sú dve obchodné spoločnosti, ktorých podnikateľskou činnosťou je správa bytových domov, medzi ktorými nie je žiadny právny vzťah, pričom obe spoločnosti majú samostatné zmluvné vzťahy s vlastníkami bytov

a nebytových priestorov označeného bytového domu. Je potrebné vziať na zreteľ, že o tom, kto a akým spôsobom bude vykonávať správu bytového domu, rozhodujú v súlade so zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastníci bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v danom bytovom dome, ktorí však nie sú stranami navrhovaného neodkladného opatrenia. Podľa názoru súdu prvej inštancie navrhované neodkladné opatrenie tiež obchádza ust. § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktoré upravuje práva a povinnosti prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru pri uplatňovaní jeho práv vo vzťahu k ostatným vlastníkom, keďže je nesporné, že spornosť toho, kto je správcom predmetného bytového domu vychádza práve z rozhodnutia (hlasovania) vlastníkov, čo potvrdzuje aj súdne konanie vedené Okresným súdom Trenčín pod sp. zn. 11C/20/2018. Z uvedených dôvodov by sa navrhovaným neodkladným opatrením tiež nezákonne a neprimeraným spôsobom zasiahlo do vlastníckych práv vlastníkov bytov

a nebytových priestorov predmetného bytového domu, a to v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Spoločnosť TOMDom s.r.o. mala v konaní plný úspech, preto jej súd prvej inštancie v zmysle § 255

ods. 1 CSP priznal proti navrhovateľovi náhradu 100% trov konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

2. Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie navrhovateľ. Odvolaciemu súdu navrhol aby uznesenie súdu prvej inštancie zmenil a vo veci rozhodol tak, že jeho návrhu na vydanie neodkladného opatrenia vyhovie a to až do právoplatného skončenia konania o neplatnosti zmluvy o výkone správy a konania vedeného na Okresnom súde Trenčíne pod sp. zn. 14C/30/2018. V odvolaní uviedol, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, prvoinštančný súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, neakceptoval ďalšie dôkazy, ktoré boli v konaní predložené, jeho postupom boli porušené procesné práva navrhovateľa a právo na spravodlivý súdny proces. Rozhodnutie súdu prvej inštancie považoval za zmätočné, odôvodnenie protirečivé, nepreskúmateľné a chaotické. Považoval tiež za podstatné uviesť, že v danom konaní došlo k neobvyklému postupu súdu v rozpore s ustanoveniami CSP, ktorými došlo k vážnemu porušeniu procesných práv navrhovateľa, ktoré viedli k nerovnosti procesných práva v danom konaní a následne k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces. Navrhovateľovi nebolo zrejmé, akým spôsobom bol návrh v konaní 36Cb/141/2018 vylúčený a vedený pod novou

sp. zn. 14C/30/2018, pričom tento návrh spoločnosti TOMDom s.r.o. nebol predložený navrhovateľovi na vyjadrenie pred rozhodnutím, navrhovateľ nemal možnosť zaujať k nemu stanovisko a predovšetkým,

keďže vec sa viedla samostatným konaním, nemal súd prvej inštancie pred rozhodnutím možnosť oboznámiť sa s doplnením návrhu a novými skutočnosťami, uvádzanými navrhovateľom v podaní zo dňa 20.06.2018 a 02.07.2018. Hoci navrhovateľ podal ako prvý (dňa 07.06.2018) návrh na vydanie neodkladného opatrenia, tento bol po 30-dňovej lehote (dňa 12.07.2018) zamietnutý ako nedôvodný, a na základe vyjadrenia spoločnosti TOMDom s.r.o., bolo totožnému návrhu tejto spoločnosti, iba s výmenou osoby povinnej, vyhovené dňa 09.07.2016, bez toho, aby mal navrhovateľ akúkoľvek vedomosť o takomto návrhu a vedení veci pod samostatným číslom a konaním. Týmto postupom bola porušená rovnosť strán a javí sa postup súdu ako účelový, čo vzbudzuje pochybnosti o rovnosti strán a rovnakom prístupe k stranám sporu. Uviedol, že súd prvej inštancie sa pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení vôbec nezaoberal skutočnosťou, že vlastníci si v novom písomnom hlasovaní v dňoch 20.06.2018 až 30.06.2018 odsúhlasili správu bytového domu žalobcom, a naopak nesúhlasili s výkonom správy žalovaným. Ďalej uviedol, že je skutočne problematické a právne zložité určiť, kto je skutočným správcom bytového domu a v prospech koho svedčí „silnejšie“ právo. V každom prípade je ale potrebné, aby súd rozhodoval vždy na základe skutkového stavu, aký existuje v čase rozhodovania, a je preto aj potrebné, aby sa súd vysporiadal pri rozhodovaní so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami, ktorú sú súdu známe v čase rozhodovania. Ak tak nespravil a nereagoval na nové písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, túto skutočnosť nezahrnul do svojho rozhodnutia, je napadnuté rozhodnutie nesprávne, nepreskúmateľné. V danej veci pri rozhodovaní súd prvej inštancie nesprávne posúdil dva samostatné právne úkony, ktoré existujú nezávisle od seba. Jednou je uznesenie (rozhodnutie) zo schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, resp. písomné hlasovanie a druhou je Zmluva o výkone správy. Oba tieto právne úkony existujú nezávisle od seba, hoci sú na seba naviazané, neplatne uzatvorená Zmluva o výkone správy nemôže zaväzovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj keby o novom správcovi súhlasili vlastníci nadpolovičnou väčšinou. Taktiež akékoľvek rozhodnutie vlastníkov môže byť nahradené novým rozhodnutím vlastníkov a pre všetky právne úkony platia všeobecné ustanovenia § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka o právnych úkonoch, na ktoré je potrebné prihliadať ex offico. V podanom návrhu predložil súdu dôkazy o tom, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemali dostatočnú vedomosť o tom, keď podpísali písomné hlasovanie v dňoch 12.01.2018 až 21.02.2018, predložil zápisnicu zo schôdzy, z ktorej bolo zrejmé, že písomné hlasovanie neprebehlo v súlade so zákonom a predovšetkým že vlastníci neprejavili svoju vôľu slobodne a zrozumiteľne. Pani G. S., ktorá mala byť jedným z dvoch overovateľov písomného hlasovania, uviedla, že toto písomné hlasovanie nezabezpečovala a nezúčastňovala sa ho, p. B., p. B. a p. Z. uviedli, že boli k podpisovaniu písomného hlasovania donucovaní nátlakom zo strany p. A., podpísali v časovej tiesni a nevedomosti, o čo sa vlastne jedná. Iba týmto spôsobom sa tak dá vysvetliť, prečo niektorí vlastníci vyslovili súhlas aj so Zmluvou o výkone správy so žalobcom, ako aj súhlas so Zmluvou o výkone správy so žalovaným. Je potrebné uviesť, že navrhovateľ nemal až do júla 2018 vedomosť o podanej žalobe o neplatnosť rozhodnutí zo schôdzy vlastníkov, ktorá sa mala konať dňa 30.01.2018, vedenej na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 11C/20/2018. Taktiež vlastníci nepodávali žalobu o určenie neplatnosti písomného hlasovania § 14 ods. 8 ZoVBaNP, pretože písomné hlasovanie svojím rozhodnutím zo dňa 30.01.2018 zrušili. Navrhovateľ na základe rozhodnutia schôdzy zo dňa 30.01.2018 platne písomne uzatvoril Zmluvu o výkone správy s vlastníkami bytov a nebytových priestorov, túto zmluvu podpísala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Opakovane prejavili súhlas vlastníci s touto zmluvou v písomnom hlasovaní v dňoch 20.06.2018 až 30.06.2018. Na druhej strane formou písomného hlasovania v dňoch 12.01.2018 až 21.02.2018 sa vlastníci vyjadrovali k výpovedi zo Zmluvy o výkone správy so spol. KOM-BYT s.r.o. alebo navrhovateľom a uzatvorením novej zmluvy o výkone správy so spol. TOMDom s.r.o.. Na listine formou písomného hlasovania sa zrejme mala zúčastniť nadpolovičná väčšina vlastníkov, toto písomné hlasovanie však bolo ešte v rámci jeho konania rozhodnutím na schôdzi dňa 30.01.2018 zrušené. Napriek tomu prebiehalo ďalej a na podklade jeho výsledkov bola navrhovateľovi zaslaná výpoveď. Navrhovateľ predložil v konaní dôkazy o tom, že toto písomné hlasovanie prebehlo v rozpore so zákonom, vlastníci nepodpisovali listinu o písomnom hlasovaní slobodne, vážne a zrozumiteľne. Najpodstatnejšia je však skutočnosť, že následne nedošlo k platnému uzatvoreniu Zmluvy o výkone správy so spol. TOMDom s.r.o., pretože vlastníci nepoznali pred vyjadrením svojho súhlasu obsah tejto zmluvy, neboli oboznámení s jej textom, nemali vopred možnosť sa oboznámiť s ustanoveniami zmluvy, zmluvu vopred s nimi nikto neprerokoval. S textom zmluvy sa prvýkrát mali možnosť oboznámiť až v priebehu júna 2018, kedy bola vlastníkom táto zasielaná. O tom, že vlastníci písomne neuzatvorili Zmluvu o výkone správy, podpísanú žalovaným dňa 10.01.2018 nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov, svedčia nielen vyjadrenia samotných vlastníkov, ktorí sa tohto písomného hlasovania zúčastnili, ale tiež forma tejto zmluvy. Zmluvu o výkone správy bola predložená do spisu ako dôkaz, avšak text tohto dokumentu je v inej textovej úprave, ako podpisy

vlastníkov priložené k zmluve, je zrejmé, že tieto podpisy nie sú súčasťou zmluvy a vlastníci na tomto hárku vyjadrovali iba súhlas o výkone správy so spoločnosťou TOMDom s.r.o., nie však so skutočnou zmluvou ako takou a jej obsahom. Tento hárok bol súčasťou podpisovej akcie - písomného hlasovania, ku ktorému však zmluva o výkone správy priložená nebola. Navyiac je neplatné vyjadrenie súhlasu so zmluvou, pokiaľ ešte nie je vlastníckmi platne rozhodnuté, že súhlasia s novým správcom. Až po rozhodnutí o zmene výkonu správy, resp. správcu je podľa názoru navrhovateľa možné platne uzatvoriť zmluvu o výkone správy s novým správcom, pretože inak nie je k takémuto právnomu úkonu právny podklad. K odvolaniu súčasne priložil čestné prehlásenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré nebolo možné predložiť pred rozhodnutím súdu, kde vlastníci potvrdzujú nekalé obchodné praktiky spoločnosti TOMDom s.r.o., nedostatok vôle v súvislosti s uzatvorením zmluvy o výkone správy so žalovaným, ako aj s písomným hlasovaním. Taktiež je nezanedbateľné, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v poslednom písomnom hlasovaní vyjadrili svoj nesúhlas so Zmluvou o výkone správy so spoločnosťou TOMDom s.r.o.. V danom prípade teda nemožno hovoriť ani o platnom súhlase so zmluvou o výkone správy, ani o platnom písomnom hlasovaní, pretože ak nevyjadrili súhlas na tejto listine platne p. B., p. B. a p. Z., ako aj p. C., a navyiac podpis vlastníčky bytu č. XXX p. S. S. priložený k zmluve je až zo dňa 11.06.2018, nemožno hovoriť ani o nadpolovičnom súhlase vlastníkov bytov a o platnom výsledku písomného hlasovania. Uviedol, že súd prvej inštancie sa nevyšporiadal s vyššie uvedeným písomným hlasovaním a jeho následkami, preto je možné považovať rozhodnutie za nepreskúmateľné, a za nesprávne právne posúdené. Taktiež na jednej strane uvádza, že nariadením neodkladného opatrenia by nedošlo k obnoveniu právneho vzťahu s vlastníckmi, t. j. vopred už prejudikoval svoje rozhodnutie o tom, kto je skutočným správcom a či došlo k platnému ukončeniu zmluvy o výkone správy, ďalej však v odôvodnení uvádza, že obe strany sporu majú samostatné zmluvné vzťahy s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu. Tieto protirečivé postoje a úvahy potom smerujú k tomu, že rozhodnutie je zmatečné, nie je možné konštatovať, akými úvahami sa prvoinštančný súd pri svojom rozhodovaní riadil a ktoré mal za preukázané a ktoré nie.

3. Po uplynutí odvolacej lehoty navrhovateľ zaslal súdu prvej inštancie podanie v ktorom oznámil, že uznesením Okresného súdu Trenčín zo dňa 07.09.2018 sp. zn. 11C/20/2018 bolo zastavené konanie konanie žalobkyne I. N., št. občianky SR, nar.: XX.XX.XXXX, bytom W. nad S., A. C. XXXX/XX, proti žalovaným: 1/KOM-BYT, s.r.o., IČO: 36 322 938, so sídlom Trenčín, Legionárska 7049 a 2/ KOMBYT - IZOLÁCIE, s. r. o., IČO: 36 346 519, so sídlom Trenčín, Legionárska 7049, o určenie neplatnosti uznesení schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sp.zn.: 11C/20/2018 pre nezaplatenie súdneho poplatku. Toto rozhodnutie predložil z dôvodu, že predmetná žaloba o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov sp.zn.. 11C/20/2018 bola dôležitým argumentom súdu v prípade zamietnutia návrhu na vydanie neodkladného opatrenia. Vzhľadom na uvedené rozhodnutie nebola v prekluzívnej lehote účinne podaná žaloba, ktorou by niektorý z vlastníkov namietal rozhodnutie zo schôdze vlastníkov, teda správcom bytového domu je na základe tohto rozhodnutia žalobca. Okrem uvedeného v bytovom dome prebehlo ďalšie písomné hlasovanie, ktorým opätovne vlastníci rozhodli o žalobcovi ako o svojom správcovi. Napriek tomu nebolo druhému správcovi - žalovanému, zakázaná povinnosť vykonávať správu v bytovom dome a žalovaný túto správu v rozpore s vôľou vlastníkov vykonáva.

4. Spoločnosť TOMDom s.r.o. sa k odvolaniu písomne nevyjadřila.

5. Odvolací súd viazaný stavom sporu v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie podľa § 329 ods. 2 CSP, rozsahom odvolania podľa § 379 CSP a odvolacími dôvodmi podľa § 380 ods. 1 CSP, vykonal preskúmanie odvolaním napadnutého uznesenia a konania, ktoré mu predchádzalo, podľa § 380 ods. 2 CSP. Vady konania, ktoré sa týkajú procesných podmienok, ku ktorým odvolací súd prihliada z úradnej povinnosti, odvolací súd v konaní nezistil.

6. V súvislosti s novou právnou úpravou civilného procesu od 01.07.2016 dáva odvolací súd do pozornosti, že touto procesnou úpravou sa upustilo od doterajšieho charakteru predbežnosti (dočasnosti) poskytovanej ochrany. Ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečením opatrením, neodkladné opatrenie môže súd na návrh nariadiť nielen pred začatím konania, počas konania, ale aj po jeho skončení, teda po právoplatnosti konania vo veci samej (§ 324 ods. 1, 3 CSP).

7. Preskúmaním napadnutého uznesenia dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie navrhovateľa nie je dôvodné a napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť. Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého uznesenia a konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 2 CSP).

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

9. Podľa § 324 ods. 3 CSP neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

11. Podľa § 329 ods. 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

12. Osobitnej povahy inštitútu neodkladného opatrenia zodpovedá zjednodušený a zrýchlený procesný postup súdu, kedy súd rozhodne o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia spravidla bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania, okrem výnimočných a odôvodnených prípadov. Dokazovanie v zmysle § 185 a nasl. CSP súd nevykonáva a pri rozhodovaní vychádza z obsahu návrhu a zo skutočností, ktoré boli osvedčené. 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, pričom ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená. Pomery, ktoré majú byť neodkladným opatrením upravené, musia mať vždy povahu právnych pomerov. Potreba ich úpravy musí byť neodkladná, obsahujúca prvky naliehavosti a nevyhnutnosti, ktoré však bez ďalšieho neznameniajú, že ide o akútny a jednorazový stav. Táto potreba môže pretrvávať aj po určité dlhšie časové obdobie. Neodkladné opatrenie bude spravidla opodstatnené, ak navrhovateľovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu neoplatí uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu. Tejto neodkladnej potrebe zodpovedá aj úprava náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vymedzená v § 326 CSP, predovšetkým opísanie rozhodujúcich skutočností v rámci vecnej argumentácie, ktoré odôvodňujú túto potrebu, a tieto skutočnosti musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie, či uložením navrhovanej povinnosti alebo obmedzenia možno objektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha, či navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, či právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, a či sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

13. Z obsahu spisu vyplýva, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v súdnej veci bol podaný na súde prvej inštancie dňa 08.06.2018.

14. Dňa 11.06.2018 v kancelárii informačného centra súdu prvej inštancie do spisu nahliadli L.. M. H. a L.. I. N., konatelia spoločnosti TOMDom s.r.o.

15. Dňa 13.06.2018 bol spoločnosťou TOMDom s.r.o., do spisu doručené podanie, v ktorom sa táto spoločnosť vyjadrila k podanému návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý navrhla zamietnuť. Zároveň podala návrh na nariadenie neodkladného opatrenia v ktorom sa spoločnosť TOMDom s.r.o. domáhala, aby bola spoločnosť KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o. so sídlom Legionárska 7049, 911 01 Trenčín, IČO: 36 346 519 uložená 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. W. nad S. na ul. G.. D., ako aj voči tretím osobám, a to až do právoplatného skončenia konania o určenie, kto je správcom bytového domu. V tom istom podaní podala spoločnosť TOMDom s.r.o. návrh na určenie, že správcom bytového domu

súpisné číslo XXX v k.ú. W. nad S. na ul. G.. D. je správca spoločnosť TOMDom s.r.o. so sídlom Nová 622, 01851 Nová Dubnica, IČO: 36 308 781 a domáhala sa náhrady trov konania.

16. Dňa 14.06.2018 bol predmetný návrh spoločnosti TOMDom s.r.o. na nariadenie neodkladného opatrenia a žaloba o určenie správcu bytového domu vylúčená na samostatné konanie a zapísaná pod sp. zn. 14C/30/2018 vedenú na okresnom súde Trenčín.

17. Z príloh k navrhovateľom podanému odvolaniu v tejto veci (čl. 115) vyplýva, že Uznesením Okresného Trenčín sp. zn. 14C/30/2018 zo dňa 09.07.2018 bolo nariadené neodkladné opatrenie, ktorým súd uložil spoločnosti KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o.

so sídlom Legionárska 7049, 911 01 Trenčín, IČO: 36 346 519 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. W. nad S. na ul. G.. D., ako aj voči tretím osobám, a to až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 14C/30/2018. Voči tomuto uzneseniu podala spoločnosť KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o. odvolanie.

18. Z úradnej činnosti bolo zistené, že v čase rozhodovania odvolacieho súdu o odvolaní v tejto veci, spis vedený na Okresnom súde v Trenčíne pod sp. zn. 14C/30/2018 nebol zatiaľ predložený odvolaciemu súdu na rozhodnutie o odvolaní voči uvedenému neodkladnému opatreniu a nachádzal sa na súde prvej inštancie.

19. Za podstatné odvolacie námietky navrhovateľa odvolací súd považuje jeho tvrdenia o nesprávnom právnom posúdení veci, o nesprávnych skutkových zisteniach, nevykonaní dôkazov, porušení procesné práva navrhovateľa na spravodlivý súdny proces a o nepreskúmateľnosti napadnutého uznesenia. Tieto odvolacie dôvody nepovažoval odvolací súd za dôvodné.

20. Odvolací súd považuje za potrebné v prvom rade zdôrazniť, že z obsahu spisu vyplýva, že neodkladné opatrenie vydané Okresným súdom Trenčín dňa 9. júla 2018 v konaní vedenom pod sp. zn. 14C/30/2018 v dôsledku podaného odvolania dosiaľ nenadobudlo právoplatnosť. Spoločnosť TOMDom s.r.o. teda stále disponuje síce neprávoplatným, avšak predbežne vykonateľným rozhodnutím, ktorým bolo spoločnosti KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o. so sídlom Legionárska 7049, 911 01 Trenčín, IČO: 36 346 519 uložená 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. W. nad S. na ul. G.. D., ako aj voči tretím osobám, a to až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 14C/30/2018. Ak by sa teda za uvedenej situácie vyhovel návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v rozsahu navrhnutom v tomto konaní, obe spoločnosti by disponovali neodkladným opatrením umožňujúcim mu vykonávať činnosť správcu predmetnej nehnuteľnosti, resp. zakazujúcim druhej spoločnosti vykonávať túto správu. Takáto situácia by bola v rozpore so záujmom vlastníkov bytov, pretože by bolo reálne ohrozené prevádzkovanie správy predmetnej nehnuteľnosti. Odvolací súd zdôrazňuje, že právne vzťahy sú v súčasnej dobe upravené nariadením neodkladného opatrenia v rozsahu uvedenom v uznesení Okresného súdu Trenčín zo dňa 9.7.2018 sp. zn. 14C/30/2018, ktoré je predbežne vykonateľné, doposiaľ nebolo zmenené, ani nedošlo k jeho zániku žiadnym zo spôsobov uvedených v zákone. Vydaním neodkladného opatrenia v tomto konaní by nedošlo k zmene, zrušeniu ani k zániku uvedeného neodkladného opatrenia. Zároveň je odvolací súd nútený konštatovať, že za súčasnej situácie nie sú splnené predpoklady nariadenia neodkladného opatrenia v zmysle ust. § 325 ods. 1 CSP teda potreba bezodkladnej úpravy pomerov, pretože pomery strán sporu už boli upravené nariadeným neodkladným opatrením v konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 14C/30/2018. Odvolací súd sa zaoberal aj tým, či zamietnutím návrhu na vydanie navrhovaného neodkladného opatrenia nedôjde k obmedzeniu práv navrhovateľa resp. k zásahu do jeho práv nad nevyhnutnú mieru a dospel k záveru, že navrhovateľ sa ochrany svojich práv môže domáhať legitímnym spôsobom v konaní vedenom na Okresnom súde v Trenčíne pod sp. zn. 14C/30/2018.

21. Za nedôvodnú považuje odvolací súd aj argumentáciu navrhovateľa, ktorou spochybňoval procesný postup súdu prvej inštancie pri nariadení neodkladného opatrenia. V procesnom postupe súdu prvej inštancie nenašiel odvolací súd žiadne pochybenia. Vylúčenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a žaloby na určenie neplatnosti zmluvy na určenie neplatnosti zmluvy o výkone správy podaný spoločnosťou TOMDom s.r.o. na samostatné konanie je plne v súlade s procesnými predpismi. Zároveň nie sú dôvodné námietky navrhovateľa, že súd prvej inštancie nedostatočne zistil skutkový stav

a nevykonali dôkazy. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného oparenia je súd prvej inštancie povinný skúmať či sú splnené podmienky na jeho nariadenie v zmysle ust. § 325 CSP a nasl. Neprejednáva vec samotnú. Prípadné právoplatné zastavenie konania vedeného na Okresnom súde Trenčín pod sp.zn. 11C/20/2018, o určenie neplatnosti uznesení schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, za danej procesnej situácie nemôže mať na výsledok konania vplyv.

22. Rovnako za nedôvodnú argumentáciu považuje odvolací súd aj námietku navrhovateľa o nepreskúmateľnosti napadnutého uznesenia. Napadnuté uznesenie spĺňa všetky zákonné náležitosti v zmysle ust. § 220 CSP. Odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo strany sporu na súdnu ochranu, resp. právo na spravodlivé súdne konanie (IV. ÚS 112/05, I. ÚS 117/05). Z ústavnoprávneho hľadiska preto niet žiadneho dôvodu, aby sa spochybňovali závery napadnutého rozhodnutia, ktoré sú dostatočne odôvodnené a majú oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutočnosť, že navrhovateľ sa nestotožňuje s právnym názorom súdu prvej inštancie, nemôže sama osebe viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti toho názoru.

23. Z titulu aplikácie ust. § 387 ods. 2 CSP nie je potrebné, aby odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia zopakoval tie skutkové a právne závery, ktoré sú obsiahnuté v napadnutom rozhodnutí súdu prvej inštancie. Pri posudzovaní vecnej správnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie je nevyhnutné len zdôrazniť okolnosti podstatné a rozhodné, ktoré súvisia s odvolacími dôvodmi. Tento postup krajského súdu ako odvolacieho súdu je aj v súlade s uznesením Ústavného súdu SR sp.zn. IV. ÚS 350/09 zo dňa 08. októbra 2009, podľa ktorého odôvodnenia rozhodnutí prvoinštančného súdu a odvolacieho súdu nemožno posudzovať izolovane, pretože prvoinštančné a odvolacie konanie z hľadiska predmetu konania tvoria jeden celok (II. ÚS 78/05, III. ÚS 264/08, IV. ÚS 372/08). Tento právny názor zahŕňa aj požiadavku komplexného posudzovania všetkých rozhodnutí všeobecných súdov (tak prvoinštančného súdu, ako aj odvolacieho súdu a prípadne aj dovolacieho súdu), ktoré boli vydané v priebehu príslušného súdneho konania. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje aj na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo 170/05, v zmysle ktorého, pokiaľ v odvolacom konaní dôjde k potvrdeniu rozhodnutia súdu prvej inštancie, tak odvolací súd sa v zásade môže obmedziť na prevzatie odôvodnenia nižšieho súdu.

24. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

25. O nároku spoločnosti TOMDom s.r.o. na náhradu trov odvolacieho konania proti navrhovateľovi rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že spoločnosti TOMDom s.r.o., ktorá bola v odvolacom konaní plne úspešná, síce vznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania, tieto si však neuplatnila, ani nevyplývajú z obsahu spisu, preto jej ich náhradu odvolací súd nepriznal.

26. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov tri ku nule (§ 393 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

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 môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 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 (okrem prípadov podľa § 429 ods. 2 CSP). Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).