

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 27Co/262/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118205513
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Bajzová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2018:3118205513.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľubice Bajzovej a členiek senátu JUDr. Aleny Záhumenskej a Mgr. Martiny Trnavskej v spore žalobcu : O. s.r.o. so sídlom B. J., B. XXX, IČO: XX XXX XXX, práv. zast. H. W. JUDr. W. T., advokátka so sídlom O. O., P. U. XXX/XX, proti žalovanému: W. - N., s.r.o. so sídlom O., I. XXXX, IČO: XX XXX XXX, práv. zast. T. Y. U., advokátkou so sídlom B. T. nad P., B. U., o určenie správcu bytového domu a o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín zo dňa 09. júla 2018, č.k. 14C/30/2018-23, takto

rozhodol:

Uznesenie súdu prvej inštancie **z r u š u j e a v r a c i a** vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým, v záhlaví identifikovaným rozhodnutím, súd prvej inštancie rozhodol tak, že uložil 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.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že 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 domáha určenia, že správcom tohto bytového domu je žalobca, dôvodiac, že aj žalovaný sa považuje za správcu uvedeného 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. v konaní vedenom 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 W.-X., s.r.o. a o vzniku Zmluvy o výkone správy s W. - N., 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 W.-X., s.r.o. ako aj W.-N., s.r.o. uvedení do omylu, nakoľko im bolo vysvetlené, že k ukončeniu Zmluvy o výkone správy s W.-X., s.r.o. a k uzatvoreniu novej zmluvy s W.-N., s.r.o. dochádza z dôvodu „zmeny názvu spoločnosti“, pritom ide o 2 rôzne podnikateľské subjekty so samostatným identifikačným číslom. Žalobca tvrdil, 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 U., 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 vlastními 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 U.. Súd pripojil spisy 11C/20/2018 a kópiu spisu 36Cb 141/2018 ako aj aktuálne výpisy z obchodných registrov žalobcu a žalovaného.

3. Za aplikácie ust. § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, 2 písm. c/ a d/, § 330, článku 2 ods. 1 CSP v odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že z návrhu žalobcu zo dňa 13.6.2018 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., a to aj voči tretím osobám, až do právoplatného skončenia konania o určenie, kto je správcom bytového domu. 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 X. 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/ W.-X., s.r.o. s IČO: XX XXX XXX a 2/ W.- N., s.r.o. s IČO: XX XXX XXX sídliačich 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 vlastními bytov a nebyt. priestorov v byt. dome súp.č. XXX v k.ú. J. nad P. a spol. W.-X., s.r.o. je neplatná a tiež sa domáha neplatnosti Zmluvy o výkone správy zo dňa 31.1.2018 uzavretej s vlastními bytov a nebyt. priestorov v byt. dome súp.č. XXX v k.ú. J. nad P. a spol. W. -N., s.r.o.. Z obsahu jej návrhu vyplýva, že pôvodným správcom byt. domu bol W.-X., 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 O. s.r.o.. Za ukončenie pôvodnej zmluvy o výkone správy hlasovalo XX vlastníkov bytov a XX 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. W.-X. s.r.o. schôdzu vlastníkov bytov, na ktorej bolo prítomných z XX vlastníkov iba XX vlastníkov bytov a došlo k prijatiu uznesenia, kde XX-ti vlastníci odsúhlasili zrušenie pôvodnej zmluvy o výkone správy s W.-X., s.r.o. a uzatvorili novú Zmluvu o výkone správy zo dňa 31.1.2018 so spol. W.-N., s.r.o.. Z pripojených spisov a z listinných dôkazov predložených žalobcom vyplýva, že bytový dom súp.č. XXX na ul. 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 U., 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. 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.

4. Uznesenie súdu prvej inštancie v zákonom stanovenej lehote odvolaním napadol žalovaný prostredníctvom svojej právnej zástupkyne, navrhujúc odvolaciemu súdu zrušenie napadnutého rozhodnutia a vrátenie veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Dôvodil nesprávnymi skutkovými a právnymi závermi, čím uplatnil dôvody na odvolanie uvedené v ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP. Namietal, že súd prvej inštancie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel napriek tomu, že sa neoboznámil so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami. Dňa 07.07.2018 totiž žalovaný ako prvý podal návrh na vydanie neodkladného opatrenia z dôvodu, že sa cítil byť oprávneným správcom, a to práve aj z dôvodu, že banka odmietala vykonávať úhrady v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dotknutom dome, ktoré žiadal vydať v konaní vedenom pred OS Trenčín pod sp. zn. 36Cb/141/2018, teda z rovnakého dôvodu ako v tomto prípade požadoval samotný žalobca. Súd prvej inštancie na základe povrchného posúdenia nedostatočne zistených rozhodujúcich skutočností žalovaného dočasne vylúčil z výkonu správy vydaním napadnutého rozhodnutia, a to len na základe toho, že jeden z vlastníkov podal žalobu o určenie neplatnosti hlasovania na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zatiaľ čo písomné hlasovanie, ktoré prebiehalo v dňoch 12.01.2018 až 21.02.2018 napadnuté žalobou v prekluzívnej lehote nebolo. Žalovaný až do tohto konania, a to do 22.06.2018 nemal vedomosť o tom, že niekto z vlastníkov napadol uznesenie zo schôdze vlastníkov, ktorá sa konala dňa 30.01.2018. Je pravdou, že tejto sa nezúčastnila nadpolovičná väčšina vlastníkov, čo prakticky nie je možné zabezpečiť takmer nikdy, avšak Zmluvu o výkone správy zo dňa 31.01.2018 podpísala väčšina vlastníkov, tak ako to ukladá zákon č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v § 8a ods. 1. Taktiež na tejto schôdzi bolo rozhodnuté vlastníckymi o tom, že písomné hlasovanie iniciované pánom Pažitkom, a ktorého výsledkom malo byť udelenie súhlasu s výpoveďou zo zmluvy o výkone správy so žalovaným a uzatvorenie novej zmluvy o výkone správy so žalobcom, bolo zrušené. Vlastníci teda predpokladali, že toto písomné hlasovanie je nezákonné, nemôže prebiehať a jeho výsledky nemôžu byť právne záväzné. Tak žalobca, ako ani pán L., vlastník bytu v dotknutom dome, v priebehu nasledujúcich dní neoboznámili vlastníkov ani žalovaného o podpisovaní na hlasovacej listine, neboli zákonným spôsobom vyhlásené výsledky písomného hlasovania spôsobom obvyklým v dome. Až v priebehu júna 2018 žalovaný zistil, že žalobca predložil zmluvu o výkone správy podpísanú nadpolovičnou väčšinou vlastníkov, ktorí túto zmluvu podpisovali prakticky v rovnakom období ako zmluvu so žalobcom, taktiež bolo zistené, že niektorí vlastníci podpísali obe zmluvy, čo odôvodňuje pochybnosti o tom, či vedeli, čo podpisujú, či zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a či neboli uvedení do omylu konaním niektorej zo strán sporu. V danom konaní došlo k neobvyklému postupu súdu, ktorým došlo k vážnemu porušeniu procesných práv žalovaného, ktoré viedli k nerovnosti procesných práv a porušeniu práva na spravodlivý súdny proces. Hoci žalobca mal možnosť sa oboznámiť s návrhom na vydanie neodkladného opatrenia v konaní 36Cb/141/2018 a v rámci toho sám požiadal o vydanie neodkladného opatrenia, žalovaný túto možnosť nemal a taktiež ďalšie rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli uvádzané v konaní 36Cb/141/2018 majúce rozhodujúci význam pre právne posúdenie oprávnenosti jeho nároku a naopak neoprávnenosti nároku žalobcu, súd k dispozícii v tomto konaní nemal. Jedná sa predovšetkým o podania zo dňa 20.06.2018 a 02.07.2018, ktoré žalovaný zaslal do vyššie uvedeného spisu, kde uvádzal ďalšie dôvody, prečo považuje zmluvu o výkone správy so žalobcom za neplatne uzatvorenú, ako aj skutočnosť, že v dome prebieha ďalšie písomné hlasovanie, ktorého cieľom je odstrániť rozpory o tom, kto je správcom bytového domu, koho vlastníci za správcu považujú a koho ako správcu si v dome želajú. Výsledky písomného hlasovania boli súdu zaslané podaním zo dňa 02.07.2018, z ktorého je zrejmé, že vlastníci bytov odsúhlasili opakovane zmluvu o výkone správy so žalovaným, t.j. spoločnosťou W.-N., s.r.o. a naopak vyjadrili svoj nesúhlas so zmluvou o výkone správy so žalobcom. Taktiež vyjadrili vôľu vypovedať žalovanému zmluvu o výkone správy, pokiaľ by súd rozhodol o jej platnosti. V dôsledku vylúčenia tejto veci na samostatné konanie, tak súd vo svojom rozhodnutí sa s týmito podstatnými skutočnosťami a predloženými dôkazmi nezaoberal, nemal možnosť sa s nimi oboznámiť, nezahrnul

ich do svojho rozhodnutia, a teda sa s nimi nevysporiadal. Hoci neodkladné opatrenie je právnym inštitútom umožňujúcim rozhodovať o ňom aj bez toho, aby bolo umožnené stranám právo vyjadriť sa k návrhu, žalobca podaním zo dňa 13.06.2018 sa k návrhu žalovaného vyjadril, pričom žalovaný takúto možnosť nemal. Súd sa tak nezaoberal skutočnosťami, že vlastníci v novom písomnom hlasovaní odsúhlasili správu bytového domu v prospech žalovaného. V súčasnosti je v rámci výkonu správy domu č.s. XXX na ulici kpt. B. veľmi neprehľadná situácia, pričom právny stav bude musieť vyriešiť iba súd v konaní nielen o neplatnosť zmluvy o výkone správy so žalovaným, ale tiež v konaní o určenie, kto je správcom bytového domu. Vlastníci bytov sú v chaotickej situácii, hoci si nadpolovičnou väčšinou odsúhlasili opakovane za správcu žalovaného, súd vyhovel návrhu žalobcu, ktorý sa ujal výkonu správy v dome napriek tomu, že si ho vlastníci ako správcu neželajú. Žalobca tak začal s výkonom správy, hoci nebolo rozhodnuté o tom, kto v skutočnosti správcom bytového domu je. Na základe uvedených skutočností je 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 preto je potrebné, aby sa vysporiadal so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré tu v tom čase boli známe. Nie je podstatné, či bolo, alebo nebolo niektorým z vlastníkov napadnuté rozhodnutie zo schôdze, ale čo si skutočne väčšina vlastníkov želá a aký je právny stav. Pri takom posúdení, ako uskutočnil súd aj jeden vlastník môže zablokovať celý proces a rozhodujúce úkony v dome, pričom podanie žaloby samo o sebe nespôsobuje neúčinnosť napadnutého rozhodnutia. Je potrebné, aby sa súd zaoberal nielen rozhodovaním vlastníkov na schôdzi, resp. v písomnom hlasovaní, ktoré môže napadnúť čo i len jeden vlastník domu v prekluzívnej 30-dňovej prípadne 3-mesačnej lehote, ale tiež platnosťou zmluvy o výkone správy. Jedná sa totiž o dva samostatné právne úkony. Jedným je uznesenie (rozhodnutie) zo schôdze vlastníkom bytov, 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, aj keby o novom správcovi vlastníci rozhodovali nadpolovičnou väčšinou. Taktiež akékoľvek rozhodnutie vlastníkov môže byť nahradené novým rozhodnutím. Podľa § 8a ods. 1 ZoVBaNP vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Jej zmena alebo zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, schválená zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou. V súlade s § 40 OZ, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon, je neplatný. Poukázal tiež na ust. § 37 ods. 1 a § 39 OZ a tiež § 14 ods. 5 ZoVBaNP, podľa ktorého, ak vlastníci bytov rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. V konkrétnom prípade v konaní 36Cb/141/2018 súdu žalovaní predložili dôkazy o tom, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemali dostatočnú vedomosť o tom, keď podpísovali písomné hlasovanie v dňoch 12.01.2018 až 21.02.2018, predložili zápisnicu zo schôdze, z ktorej bolo zrejmé, že písomné hlasovanie neprebehlo v súlade so zákonom a predovšetkým, že vlastníci neprejavili svoju vôľu slobodne a zrozumiteľne. Pani W. P., ktorá mala byť jedným z dvoch overovateľov písomného hlasovania uviedla, že toto písomné hlasovanie nezabezpečovala, nezúčastňovala sa ho, pani R., pani R. a pani U. uviedli, že boli k podpisovaniu písomného hlasovania donucovaní nátlakom zo strany pána L., podpísovali ho v časovej tiesni a nevedomosti a nevedeli o čo sa jedná. Iba týmto spôsobom sa 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. Poukazuje a prikladá čestné prehlásenie vlastníkov bytov, v ktorom poukazujú na nekalé obchodné praktiky žalobcu, nedostatok vôle v súvislosti s uzatvorením zmluvy o výkone správy so žalobcom, ako aj s písomným hlasovaním. Je dôležité, že vlastníci bytov v poslednom písomnom hlasovaní vyjadrili svoj nesúhlas so zmluvou o výkone správy so žalovaným, teda nemožno hovoriť o platnom súhlase so zmluvou o výkone správy so žalobcom. Pokiaľ je pochybnosť, kto je skutočným správcom bytového domu, je potrebné aplikovať ust. § 6 ods. 3, 4 ZoVBaNP a analogicky ustanovenie § 8a ods. 8 a až do rozhodnutia o tom, kto má právo vykonávať správu ponechať správu pôvodnému správcovi. Takýto postup má svoju opodstatnenosť, pretože práve pôvodný správca disponuje všetkými dokladmi vlastníkov, rozlohami jednotlivých bytov, uzatvorenými zmluvami s dodávateľmi energií, otvorenými účtami a iba takýmto spôsobom dôjde k nerušenému výkonu správy tak, aby nebolo neprímeraným spôsobom zasiahnuté do práv a povinností vlastníkov. Keďže teda vlastníci neuzatvorili platne zmluvu o výkone správy so žalobcom, nebol zabezpečený podpis väčšiny vlastníkov na zmluve, zrušili svoje pôvodné rozhodnutie v písomnom hlasovaní v dňoch 20.06.2018 až 30.06.2018, silnejším za týchto okolností je jednoznačne právo žalovaného než žalobcu a v prípade ponechania platnosti pôvodného neodkladného opatrenia až do rozhodnutia súdu bude zasiahnuté neprímeraným spôsobom nielen do oprávnených záujmov žalovaného a znemožnený

mu výkon práv a povinností správcu, ale predovšetkým bude zasiahnuté do oprávnených záujmov vlastníkov, ktorí prejavili opakovane súhlas s výkonom správy v prospech žalovaného.

5. Žalobca nevyužil svoje právo písomne sa vyjadriť k podanému odvolaniu.

6. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) vec preskúmal podľa §§ 379 a 380 Civilného sporového poriadku (zákona č. 160/2015 Z.z. ďalej len „CSP“), bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP a dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b) CSP a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP) a to z nasledovných dôvodov:

7. Súd prvej inštancie návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel z dôvodu, že považoval za naplnené zákonné predpoklady na nariadenie neodkladného opatrenia, keďže žalobca podľa jeho názoru dostatočným spôsobom osvedčili svoje tvrdenia vo vzťahu k dôvodnosti jeho nariadenia. Žalovaný odvolaním namietal správnosť tohto záveru, keď súd prvej inštancie sa neoboznámil a tak nevzal pri svojom rozhodovaní do úvahy rozhodujúcu skutočnosť vyplývajúcu z obsahu spisov vedených pod sp.zn. 11C/20/2018 ako aj 36Cb/141/2018 v ktorých 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., pričom žalovaný v rámci konania 36Cb 141/2018 podal rovnako, avšak časovo predchádzajúci návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, navyše pred rozhodnutím súdu prebehlo nové hlasovanie v dotknutom bytovom dome, na ktorom vlastníci platne vyjadrili svoju vôľu, aby funkciu správcu bytového domu vykonával žalovaný a nie žalobca, oznámenie ktorej skutočnosti je podľa jeho tvrdenia vrátane dokladov túto skutočnosť preukazujúcich súčasťou spisu 36Cb 141/2018.

8. Odvolací súd po oboznámení sa s obsahom spisového materiálu a obsahu podaného odvolania, námietky žalovaného vyhodnotil ako opodstatnené.

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

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 § 325 ods. 2 písm. c/, d/ CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť, najmä aby nenakladala s určitými vecami, alebo právami, alebo niečo vykonala, niečoho sa zdržala, alebo niečo znášala.

12. Podľa § 326 ods. 1, 2 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP 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 zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

13. Súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania (§ 329 ods. 1 CSP). Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie (§ 329 ods. 2 CSP).

14. Vychádzajúc z citovaných zákonných ustanovení, teda súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ak je potrebné, aby boli bezodkladne upravené pomery, alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Účelom neodkladného opatrenia je rýchla a účinná reakcia súdu na deklarovany stav v právnych vzťahoch sporových strán, pokiaľ súd posúdením tvrdení a predložených dôkazov žalobcami v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, má dostatočným spôsobom osvedčenú potrebu zásahu do práv, resp. právnych vzťahov, ktoré sú medzi stranami sporu sporné. Charakter neodkladného opatrenia umožňuje, aby súd pred rozhodnutím o návrhu na jeho nariadenie, nevykonal výsluch strán, ani si nevyžiadal ich vyjadrenie. V návrhu však musia byť uvedené rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená a tieto skutočnosti musia hodnoverne osvedčovať dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. K návrhu musí

pripojiť listiny na ktoré sa odvoláva, pretože hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania meritórneho návrhu môže dosiahnuť len relevantnými skutkovými tvrdeniami, listinnými dôkaznými prostriedkami a kvalifikovanou právnou argumentáciou. Keďže súd nevykonáva plnohodnotné dokazovanie, ktoré má v tomto prípade povahu osvedčovania, znamená to, že osvedčené skutočnosti spĺňajú atribút vysokej pravdepodobnosti a súd z nich pri rozhodovaní vychádza. Je preto povinnosťou navrhovateľov neodkladného opatrenia dosiahnuť hodnoverné osvedčenie tvrdených skutočností. Z dikcie zákona vyplýva, že potreba úpravy musí byť naliehavá, potrebná a musí byť odôvodnená individuálnymi okolnosťami prípadu. Je osvedčená len vtedy, ak okrem osvedčenia existencie právnych vzťahov medzi účastníkmi, je osvedčené aj ohrozenie, alebo porušenie konkrétneho práva žalobcov, ktorému je možné poskytnúť ochranu pred neodkladným opatrením. Predbežná ochrana nedôvodného (neosvedčeného) nároku by bola v rozpore so zmyslom a účelom neodkladného opatrenia.

15. Dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia v danom prípade podľa žalobcu vyplýva z obavy z bezprostredne hroziacej a tiež pretrvávajúcej ujmy v súvislosti s nemožnosťou výkonu funkcie správcu dotknutého bytového domu a s tým spojeným rizikom neuhrádzania príslušných platieb, za existencie sporu v otázke, kto je správcom dotknutého bytového domu (teda či žalobca, alebo žalovaný).

16. Keďže výber nového správcu bytového domu je súčasne rozhodovaním o tom, komu zveria vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome do starostlivosti celý bytový dom a svoje finančné prostriedky, pričom spravidla nejde o malé sumy, ide nepochybne pre vlastníkov bytového domu o otázku významnú a zásadnú, pričom vychádzajúc z príslušných ustanovení zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, sú to práve vlastníci, ktorí prostredníctvom hlasovania v tejto otázke rozhodujú a v prípade situácie, ku ktorej došlo vychádzajúc z doposiaľ zistených skutočností tiež v posudzovanej veci, by to prioritne mali byť oni, ktorí by mali požadovať vzniknutú situáciu sprehľadniť, keďže je tu obava z ohrozenia ich záujmov, v dôsledku žalobcom tvrdeného neuhrádzania pravidelných platieb z účtu spoločenstva. Ako správne uvádza súd prvej inštancie, neodkladným opatrením sa totiž sleduje procesná ochrana porušeného, alebo ohrozeného práva do doby využitia procesných mechanizmov slúžiacich na realizáciu práva na súdnu ochranu.

17. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že z pripojených spisov 11C/20/2018 ako aj 36Cb/141/2018 mal súd prvej inštancie zistiť, 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.. Pôvodným správcom bytového domu mal byť W.-X., s.r.o., ktorý dňa XX.X.XXXX zvolal schôdzu vlastníkov bytov, na ktorej došlo k prijatiu uznesenia, v zmysle ktorého vlastníci odsúhlasili zrušenie pôvodnej zmluvy o výkone správy s W.-X., s.r.o. a uzatvorili novú Zmluvu o výkone správy zo dňa 31.1.2018 so spol. W.-N., s.r.o. (teda žalovaným). 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 O. s.r.o. (žalobcu) a dňa 27.2.2018 bola uzatvorená Zmluva o výkone správy so žalobcom, platnosť ktorej nemala byť podľa zistenia súdu na rozdiel od platnosti zmluvy o výkone správy uzatvorenej so žalovaným napadnutá v zákonom stanovenej lehote, v čom súd prvej inštancie vzhľadom na dôvod pre dočasné diskvalifikovanie žalovaného z výkonu funkcie správcu bytového domu prostredníctvom využitia inštitútu neodkladného opatrenia.

18. Žalovaný však v odvolaní tvrdí, že z identických dôvodov ako žalobca, podal tiež žalovaný (avšak skôr) návrh na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalobcovi v konaní 36Cb/141/2018, v ktorom je v riešení otázka správcu a súčasne, že vzniknutú situáciu, ktorá podľa jeho tvrdenia mala pôvod v uvedení niektorých vlastníkov bytov do omylu, riešili vlastníci hlasovaním novým, ktoré sa uskutočnilo predtým, ako súd prvej inštancie o návrhu žalobcu v tomto konaní rozhodol, pričom vlastníci prejavili svoju vôľu a prijali rozhodnutie, v zmysle ktorého odhlasovali zrušenie zmluvy (pre prípad ak by ju súd posúdil ako platnú) so žalobcom a za správcu bytového domu si vybrali (odhlasovali) jednoznačne žalovaného, ktoré skutočnosti a vôľu vlastníkov súd prvej inštancie nezohľadnil, resp. sa s ňou vôbec nevysporiadal, prijaté rozhodnutie je teda v kolízii s vôľou vlastníkov, ktorým zákon zveril právomoc v tejto otázke rozhodovať, dôkazy o čom boli súčasťou vyššie uvedeného spisu podľa tvrdenia žalovaného už v čase, kedy súd prvej inštancie rozhodoval.

19. Niet pochyb o tom, že uvedené odvolacie argumenty nemožno považovať za nevýznamné a v prípade ich preukázania spôsobilé mať dopad na žalobcom požadované neodkladné opatrenie. Keďže však spisy súčasťou ktorých majú byť listiny obsahujúce skutočnosti tvrdené žalovaným a tiež uvádzané

v odôvodnení napadnutého rozhodnutia (11C/20/2018 ako aj 36Cb/141/2018) nie sú súčasťou spisového materiálu, pričom nemožno tiež zistiť, či v otázke žalovaným požadovaného dočasného riešenia správcovstva nebolo v rámci nich vydané iné, prípadne odlišné dočasné rozhodnutie, nebolo možné vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia z hľadiska odvolacích námietok zodpovedajúcim spôsobom podrobiť prieskumu. I keď je pravdou, že rozhodnutie o neodkladnom opatrení nepredpokladá dokazovanie v rozsahu, ktorý je potrebný pre meritórne rozhodnutie, v posudzovanej veci vzhľadom na závažnosť riešenia dotknutej otázky, pri vedomosti o prebiehajúcich konaniach, bolo potrebné sa s obsahom vyššie uvedených spisov vzhľadom na ich bezprostrednú previazanosť s daným konaním podrobne oboznámiť, keď už došlo k situácii, že sa vedie o tomto návrhu „nové“ konanie, i keď návrh žalobcu vychádzajúc z jeho obsahu smeroval logicky práve do prebiehajúceho konania, ktorým postupom došlo k ďalšiemu zneprehľadneniu rozhodovania o identickej otázke.

20. Z hľadiska vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie za použitia § 389 ods. 1 písm. b/ CSP zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 CSP).

21. Povinnosťou súdu prvej inštancie po vrátení veci, bude teda pripojiť, oboznámiť sa a vysporiadať sa s obsahom spisov vedených na súde prvej inštancie pod sp. zn. 11C/20/2018, ako aj 36Cb/141/2018, ktoré sú z hľadiska predmetu konania bezprostredne s posudzovanou vecou previazané, zistiť, či v rámci nich prostredníctvom neodkladného opatrenia už otázka výkonu správcovstva v dotknutom bytovom dome dočasne nebola vyriešená, následne posúdiť skutočnosti tvrdené v odvolaní žalovaným (existencia nového hlasovania vlastníkov bytov o tom, koho si zvolili za správcu bytového domu) z hľadiska naplnenia zákonných predpokladov pre vydanie navrhovaného neodkladného opatrenia (§ 324 a nasl. CSP) a o návrhu žalobcu opätovne rozhodnúť, pričom jeho povinnosťou tiež bude sa vysporiadať so všetkými skutočnosťami uvádzanými žalovaným v odvolacom konaní. Svoje rozhodnutie je súd prvej inštancie povinný odôvodniť v súlade so zásadami uvedenými v ust. § 220 ods. 2 CSP.

22. Súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu podľa § 391 ods. 2 CSP.

23. S otázkou trov (tiež odvolacieho) konania a ich prípadnej náhrady, sa súd prvej inštancie vysporiada následne až v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

24. 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) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. 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 dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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