

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 14C/2/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119200567
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 02. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milina Jánošková
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2019:3119200567.1

Uznesenie

Okresný súd Trenčín v spore žalobcu: O. O., nar. X.X.XXXX, občan SR, bytom T. nad Q., O.. A. XXX/ X proti žalovanému: TOMDom, s.r.o. so sídlom v Dubnici nad Váhom , Nová 622, IČO: 36 308 781 o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

- I. Žalovanému sa zakazuje uskutočňovať akékoľvek právne úkony, smerujúce k plneniu uznesení č. 1/2/3/6/7/8/10/11/ schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s.č. XXX na ul. O.. A. v T. A. Q., prijatých dňa 20.12.2018 a to až do právoplatného skončenia tohto konania.
- II. V zostávajúcej časti sa návrh z a m i e t a .

odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom zo dňa 22.1.2019 domáhal vydania neodkladného opatrenia, ktorým sa žalovanému zakáže uskutočňovať akékoľvek právne úkony, smerujúce k plneniu uznesením schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s.č. XXX na ul. O.. A. v T. A. Q., prijatých dňa 20.12.2018 a to až do právoplatného skončenia tohto konania. Uviedol, že je vlastníkom bytov č. XXX, XXX a XXX vo vchode č.X v bytovom dome súp.č. XXX v k.ú. T. nad Q., evidovaného na LV č. XXXX. Žalovaný v súčasnosti vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 10.1.2018 od 1.6.2018, napriek tomu, že mu vlastníci neprejavili dôveru a nemajú vôľu zotrvať s ním v zmluvnom vzťahu, o čom svedčí písomné hlasovanie, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 20.6.2018 do 30.6.2018. Písomné hlasovanie sa uskutočnilo z dôvodu, že časť vlastníkov mala podpísanú zmluvu o výkone správy so správcom KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. Trenčín zo dňa 31.1.2018, účinnou od 1.2.2018 a druhá časť vlastníkov mala mať zmluvu so žalovaným od 1.6.2018. I napriek vyššie uvedenému uznesením Okresného súdu Trenčín č.14C/30/2018-23 bola uložená spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s .r.o. Trenčín povinnosť zdržať sa všetkých úkonov, týkajúcich sa správy tohto bytového domu , čím sa dočasne, až do rozhodnutia súdu v danej veci považuje za správcu byt. domu žalovaný. Spoločnosť KOMBYT-IZOLÁCIE, s .r.o. Trenčín podala proti tomuto rozhodnutiu odvolanie na Krajský súd v Trenčíne, ktorý uznesením č. 27Co/262/2018-79 rozhodnutie zrušil a vec vrátil súdu na nové prejednanie a rozhodnutie. V neurčenom termíne žalovaný zvolal na 20.12.2018 schôdzu vlastníkov bytov a nebyt. priestorov s nasledovným programom : 1. Otvorenie, schválenie zapisovateľa, overovateľov a programu schôdze; 2. Informácie o súčasnom stave preberania správy bytového domu ; 3. Poistenie domu (výber poisťovne), spoločná anténa (oprava) , merače tepla (končí overenie meradiel) ; 4. Refinancovanie úveru na nižšiu úrokovú sadzbu, riešenie prístupu k účtu vlastníkov v SLSP ; 5. Riešenie odovzdania zadržovaných dokladov spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. ; 6. Iné. Záver. Žalobca uviedol, že žalovaný nie je správcom ich bytového domu, pretože Krajský súd v Trenčíne zrušil uznesenie súdu I. stupňa , na základe ktorého sa žalovaný považuje za dočasného správcu. Taktiež je žalobca presvedčený o tom, že žalovaný nemá platne uzatvorenú zmluvu o výkone správy s vlastníkami bytov a nebyt. priestorov. Doteraz nebolo súdom právoplatne rozhodnuté, kto je správcom bytového domu . Žalovaný prijatými uzneseniami niektorých vlastníkov bytov v rozpore so zákonom podporil porušenie príslušných ustanovení zák.č. 182/1993 Z.z. v znení nesk. predpisov (v čase schôdze už bola platná novela zákona od 1.11.2018) . Podľa § 14a ods.2 zák.č. 182/1993 Z.z. v znení nesk. predpisov

termín, miesto a program schôdze vlastníkov musia byť vlastníkom bytov a nebyt. priestorov v dome oznámení najneskôr 7 dní vpred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebyt. priestoru dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Ako je zrejmé, z dôkazu č.4 Pozvánka na schôdzu neobsahuje dátum vyhotovenia, z čoho nie je možné určiť dodržanie lehoty oznámenia o zvolaní schôdze. Je nepochybné, že pozvánky na danú schôdzu neboli oznámené v zákonnej lehote jednotlivým vlastníkom. Na schôdzi boli niektorými vlastníkami prijaté tieto uznesenia:

č.1/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na poistení bytového domu od Allianz - Slovenskej poisťovne, a.s. vo výške ročného poistenia 992€

č.2/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na oprave antény vo výške 3023€ od spol. PROTEQ s.r.o.

č.3/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na výmene meradiel na teplo na radiátoroch za meradlá s diaľkovým odpočtom od spol. Techem, s.r.o. pri predpokladanom množstve 138 ks vo výške 2616,48€

č.4/ vlastníci bytového domu sa uzniesli, aby správca pri nasledujúcej výmene vodomeroch SV a TÚV pripravil ponuky na vodomery s diaľkovým odpočtom na odsúhlasenie na schôdzi

č.5/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na Vyhlásení písomného hlasovania o refinancovaní úveru s overovateľmi pís. hlasovania pani W., pani U., pán F. a pani O.

č.6/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na výbere varianty z Indikatívnej ponuky VÚB,a.s. a to č.2 :úroková sadzba 1,57% p.a. s fixáciou úrokovej sadzby na 5 rokov ,doba splatnosti ostáva rovnaká ako pri pôvodnom úvere

č.7/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na odstavení kúrenia radiátorov na chodbách okrem jedného spodného radiátora (bez demontáže radiátorov)

č.8/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na upratovaní v bytovom dome v rozsahu podľa cenovej ponuky od spl. HB Clearing vo výške 2,88€/byt/mesiac spolu za dom 230€/ mesiac od 1.1.2019

č.9/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na písomnom hlasovaní o odvolaní hl. zástupcu pána O. a odsúhlasení nového hl. zástupcu domu pána F. U.

č.10/ vlastníci bytového domu sa uzniesli doplniť nové senzorové svietidlo nad vchod z vonkajšej strany na vstupe do domu

č.11/ vlastníci bytového domu sa uzniesli na dodaní a montáži antikorového zábradlia na vonkajšie schodisko a protišmykové pásky na schody vo výške 757,27€.

2. Žalobca sa vo veci samej domáha ako prehlasovaný vlastník podľa § 14a ods.8 zák.č. 182/1993 Z.z. určenia, že uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebyt. priestorov byt. domu O.. A. XXX/ X. T. na Q., konanej dňa 20.12.2018 zvolanej žalovaným 1/ sú neplatné, pretože z textu zápisnice zo schôdze zo dňa 20.12.2018 je zrejmé, že táto bola zvolená v rozpore so zákonom. Pozvánka na schôdzu neobsahovala dátum vyhotovenia, nebola dodržaná lehota oznámenia termínu schôdze; prijaté uznesenia nie sú platné lebo boli prijaté v rozpore s ust. § 14b ods.1 písm.i/ zákona (vlastníci prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome, ak hlasujú o účele použitia prostriedkov do fondu prevádzky, údržby a opráv; zvolená overovateľka zápisnice B. O. nie je vlastníčkou bytu v bytov. dome a v zápisnici nie je uvedené, či bol dodržaný postup v zmysle § 14 ods.4 zákona; splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov, ktorý nebol na schôdzi prítomný. Na danej schôdzi sa z počtu 81 bytov a 1 nebyt. priestor zúčastnilo podľa zápisnice 15 vlastníkov a daná zápisnica bola vyvesená v dome dňa 27.12.2017, pričom nebol k zápisnici priložený zoznam vlastníkov, zúčastňujúcich sa na schôdzi. Nie je zrejmé, akí vlastníci a či vôbec sa na tejto schôdzi zúčastnili. Žalobca sa domáhal vydania neodkladného opatrenia podľa § 325 ods.2 písm.d/ , § 324 ods.1 a § 325 ods.1 CSP, pretože vzhľadom na prijaté uznesenia je nepochybné, že žalovaný má záujem v rozpore so zákonom používať prostriedky vlastníkov uložené na účte fondu prevádzky, údržby a opráv. Tieto prostriedky patria vlastníkom a je nemožné, aby 15 vlastníkov rozhodovalo o tom, kde sa tieto prostriedky majú použiť. V prípade, ak by žalovaný pokračoval vo svojom konaní, v zmysle predmetných uznesení, došlo by k nenávratnému stavu. Žiadne z prijatých uznesení nekorešponduje s vôľou väčšiny vlastníkov, ktorí naviac nechcú, aby žalovaný vykonával správu bytov a nebyt. priestorov. Naviac žalovanému bola daná výpoveď zo Zmluvy o výkone správy, v súlade s rozhodnutím vlastníkov v písomnom hlasovaní, ktoré sa konalo v dňoch od 20.6.2018 do 30.6.2018. Vlastníci bytov si ho za správcu neželajú a opakovane rozhodli o tom, že správcom má byť spol. KOMBYT-IZOLÁCIE s.r.o. a v súčasnosti je žalovaný vo výpovednej lehote a je pravdepodobné, že ani túto skutočnosť žalovaný rešpektovať nebude. Preto je nevyhnutné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami a dočasne pozastaviť účinnosť prijatých uznesení a je obava, že týmto konaním budú poškodení ostatní vlastníci. Svoj nárok preukazoval výpisom v z LV č. XXXX, uznesením tunajšieho súdu č.k.14C/30/2018-23 zo dňa 9.7.2018 a uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k.27Co/262/2018-79 zo dňa 29.11.2018, oznam o schôdzi vlastníkov, výpis zo zápisnice

zo dňa 27.12.2018, výpoveď zmluvy o výkone správy zo 17.1.2019, zápisnicu z písomného hlasovania z 2.7.2018.

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

4. 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.

5. 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, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

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

7. 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.

8. Podľa § 6 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.

9. Podľa § 8a ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

10. Podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov Podľa § 14a ods.8 veta tretia zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (od 1.11.2018) prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

11. Podľa § 14 ods.7 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (účinný do 31.10.2018) písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti.. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

12. Podľa § 14b ods.1 písm. i/ zák.č. 182/1993 Z.z. (účinný od 1.11.2018) vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o predavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, písm. n) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,

13. Podľa § 14b ods. 2 zák.č. 182/1993 Z.z. (účinný od 1.11.2018) vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov

a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, b) zmluve o úvere alebo jej zmene.

14. Podľa § 14b ods. 2 zák.č. 182/1993 Z.z. (účinný od 1.11.2018) o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

15. Jedným zo zabezpečovacích prostriedkov v civilnom sporovom konaní je inštitút neodkladného opatrenia, ktoré je v zásade prípustné iba v dvoch prípadoch, a to pri potrebe bezodkladne upraviť pomery a pri obave, že exekúcia bude ohrozená. O návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia môže súd rozhodnúť aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. V konaní o prejednaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na včasné zabezpečenie neodkladnej úpravy nie je nevyhnutné vykonať dôkazy ako v konaní vo veci samej a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Na ich nariadenie je postačujúce, ak strana osvedčí potrebu nevyhnutnej neodkladnej ochrany práv a právom chránených záujmov a tiež je splnená zákonná podmienka nariadenia neodkladného opatrenia, ak sa osvedčí alebo preukáže aspoň jeden z dôvodov na jeho nariadenie (§ 325 ods. 1 CSP). Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že neodkladným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán, ani že v dôsledku neodkladného opatrenia vznikne neprimeraná ujma strane, teda že ujma povinného nesmie byť neprimeraná výhode, ktorú nariadením neodkladného opatrenia získa druhá strana. Pre úspešnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je nevyhnutné, aby boli aspoň osvedčené (teda nemusia byť nepochybne preukázané) základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana, ale i osvedčenie, že je dané nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Pre rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej. (uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 25Co/290/201+6 zo dňa 16.11.2016) Súd poskytne zabezpečenie prostredníctvom neodkladného opatrenia len v prípade, keď obsah jeho výroku neporušuje žiadne ústavou zaručené právo alebo slobodu, teda treba skúmať, či postupom súdu alebo obsahom výroku nedochádza k zásahu do práv a slobôd garantovaných ústavou (ústavnými zákonmi). Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí mať právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia, t.j. musí osvedčiť potrebnosť dočasnej úpravy pomerov strán. Existencia a potreba právneho záujmu sa prejavuje predovšetkým v skúmaní procesných predpokladov opodstatnenosti takéhoto rozhodnutia súdu. Zistenie právneho záujmu na neodkladnom opatrení sa opiera o hypotézu procesných noriem uvedených v § 324 ods. 1 a § 325 ods. 1 CSP. V podaní, v ktorom sa navrhuje nariadenie neodkladného opatrenia, by sa malo osvedčiť, že je tu daný právny záujem, ktorého danosť sa skúma so zreteľom na splnenie predpokladov opodstatnenosti takéhoto súdneho rozhodnutia, avšak dominuje predovšetkým osvedčenie toho, že nariadením neodkladného opatrenia sa dosiahne účel ochrany poskytovanej súdom. Osvedčenie (na rozdiel od dokazovania) znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje len najvýznamnejšie skutočnosti (teda nie všetky rozhodujúce skutočnosti). Už v podanom návrhu musí žalobca predložiť také dôkazy a osvedčiť také skutočnosti, ktoré opodstatňujú jeho hmotnoprávny nárok vo veci samej. Práve s tým súvisí preukázanie podmienok dôvodnosti nároku, ktorému sa má ochrana poskytnúť. (uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 9Co/5/2017 zo dňa 28.02.2017)

16. Žalobca sa návrhom zo dňa 22.01.2019 domáhal nariadenia neodkladného opatrenia spolu so začatím konania vo veci samej, v ktorom sa mieni domáhať neplatnosti uznesení prijatých na schôdzi zo dňa 20.12.2018 zvolanej žalovaným. Žalovanému sa má neodkladným opatrením zakázať uskutočňovať akékoľvek právne úkony, smerujúce k plneniu týchto uznesení. Spochybňoval skutočnosť, že žalovaný je správcom bytového domu, tvrdil že ním je na základe hlasovania zo dňa 20.6.2018 - 30.6.2018 spol. KOMBYT- IZOLÁCIE, s .r.o. a žalovaný je aktuálne vo výpovednej lehote. Uvedené uznesenia nepredstavujú skutočnú vôľu vlastníkov a boli prijaté postupom, ktorý aktuálne platný a účinný zákon č. 182/1993 Z.z. neumožňuje.

17. Súd sa oboznámil z listinnými dokladmi predloženými žalobcom ako aj so spisom tunajšieho súdu 14C/30/2018. Okolnosti písomného hlasovania zo dňa 20.6.2018 do 30.6.2018 a platnosť rozhodnutí na nich prijatá už bola predmetom súdneho prieskumu v konaní sp.zn.14C/30/2018. Neodkladným opatrením zo dňa 1.2.2019 č.k. 14C/30/2018-100 súd uložil spoločnosti KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o. so sídlom Trenčín, Legionárska 7049, 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. T. nad Q. na ul. O.. A., ako aj voči tretím osobám, pretože správcom bytového domu je

žalovaný. V odôvodnení tohto rozhodnutia súd konštatoval, že z textu zápisnice zo schôdzy zvolanej pôvodným správcom zo dňa 31.01.2018 zrejme, o zániku Zmluvy o výkone správy s KOM-BYT, s.r.o. a o vzniku Zmluvy o výkone správy KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. rozhodovali vlastníci v rozpore so zákonom, nakoľko na prijatie týchto uznesení nemali dostatočný počet hlasov. Aby boli uznesenia, vrátane zrušenia písomného hlasovania o zmene správy domu, vykonávanej p. U. F. platné, na ich prijatie bolo potrebných z celkového počtu XX vlastníkov XX hlasov, pričom za prijatie uznesenia hlasovalo iba 26 vlastníkov. Je teda nepochybné, že o zmene správcu bytového domu sa na tejto schôdzy konanej dňa 31.1.2018 platne nerozhodlo z dôvodu, že vlastníci neboli uznášaniaschopní. Zmluva o výkone správy so spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. nemôže byť platná, pretože neprešla riadnymi schvaľovacím procesom v zmysle zákona. V dňoch 12.1.2018 -21.2.2018 prebiehalo písomné hlasovanie vlastníkov bytov o 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 45 vlastníkov bytov z 82 vlastníkov a 45 vlastníkov, teda väčšina odsúhlasilo zmluvu o výkone správy so spol. žalobcu. Dňa 26.2.2018 bola uzatvorená Zmluva o výkone správy so spol. TOMdom, s.r.o. Dňa 7.6.2018 zvolala spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. so sídlom v Trenčíne mimoriadnu schôdzu vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome na ul. O.. A. súp.č. XXX/X, pozvánka je zo dňa 7.6.2018, kde sa odsúhlasilo písomné hlasovanie ohľadne otázok k zmluvám so správou domu. Zo zápisnice z vykonania písomného hlasovania vykonávaného žalovaným v dňoch 20.6.2018 do 30.6.2018 z bodu 4/ o súhlase so Zmluvou o výkone správy so spol. KOMBYT -IZOLÁCIE, s.r.o. vyplýva, že z celkového počtu 82 vlastníkov bytov odsúhlasilo 42 vlastníkov uzatvorenú Zmluvu o výkone správy zo dňa 31.1.2018, účinnú od 1.2.2018 so spol. KOMBYT -IZOLÁCIE, s.r.o. Trenčín. Z bodu 4/ vyhodnotenia hlasovania o otázke o súhlase so zmluvou o výkone správy so spol. TOMDom, s.r.o. sa z celkového počtu 82 vlastníkov bytov 42 vlastníkov vyjadriilo, že s touto zmluvou nesúhlasia. Výsledky hlasovania zo dňa 20.6.2018 - 30.6.2018 nie sú právne záväzné ani nemajú za následok zmenu vo výkone správy domu, pretože zákonný postup na zmenu správy domu nebol dodržaný. O správe domu rozhodujú vlastníci bytov a nebyt. priestorov v dome hlavne na schôdzy, pričom okruh osôb, ktorý ju môže zvolať je taxatívne stanovený v zákone č. 182/1993 Z.z. (§ 11a účinný do 31.10.2018 v čase vykonávania hlasovania) teda 1 ina vlastníkov, správca alebo rada. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo 1 vlastníkov bytov ak na ich na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní (§ 14 ods.7 cit. zákona). V danom prípade inicioval zvolanie schôdzy ako aj celé písomné hlasovanie konkurent žalovaného- spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o., ktorý má záujem o správu tohto istého domu, schôdza nebola zvolaná zákonným spôsobom, lebo oznámenie o schôdzy (zo 7.6.2018) nebolo doručené vlastníkom minimálne 5 pracovných dní pred konaním schôdzy. V danom prípade sa hlasovalo v 6/2018 opätovne o zmene správy domu, o ktorej bolo rozhodnuté naposledy písomným hlasovaním v 1-2/2018 s účinnosťou od 1.6.2018, teda o tej istej veci v lehote 1 roka od posledného rozhodnutia a zákon vyžaduje v takomto prípade súhlas 4/5 väčšiny vlastníkov (§14 ods. 5 cit. Zákona) teda 4/5 z 82 vlastníkov je 66 hlasov, čo dosiahnuté nebolo. Toto hlasovanie, vrátane jeho výsledkov (výpoveď zmluvy pre žalovaného) bolo pre nezákonnosť včas napadnuté prehlasovaným vlastníkom U. F. žalobou na súde už dňa 2.7.2018, konanie sa vedie na tun. súde pod sp.zn. 12C/32/2018. Na základe vyššie uvedeného súd dospel k záveru, že správcom domu je žalobca, ktorý má podpísanú a platne uzatvorenú a 2/3 väčšinou vlastníkov odsúhlasenú Zmluvu o výkone správy.

18. Z obsahu predloženej zápisnice zo schôdzy vlastníkov bytov a nebyt. priestorov dome zo dňa 27.12.2018 nepochybne vyplýva, že na schôdzy sa zúčastnilo z 82 vlastníkov bytov a nebyt. priestorov iba 15 osôb a títo nepochybne v takomto počte hlasovali aj o platbách, ktoré budú bezpochyby realizované z fondu prevádzky, údržby a opráv (uznesenie č. 1 -poistenie vo výške 992€, uznesenie č. 2 oprava antény vo výške 3023€ , uznesenie č. 3 výmena meradiel na teplo na radiátoroch vo výške 2616,48€, uznesenie č. 8- poplatok za upratovanie v bytovom dome vo výške 2,88€/byt/mesiac spolu za dom 230€/ mesiac od 1.1.2019, uznesenie č.10 - doplniť nové senzorové svietidlo nad vchod a uznesenie č.11 - dodanie a montáž antikorového zábradlia na vonkajšie schodisko a protišmykové pásky na schody vo výške 757,27€). Nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov bytov vyžadovalo aj uznesenie č. 8 -odstavenie kúrenia radiátorov na chodbách okrem jedného spodného radiátora (bez demontáže radiátorov) podľa § 14b ods.1 písm.k/ cit. zákona , nakoľko ide o zohľadnenie miery užívania spoločných priestorov na chodbe. Na použitie prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebyt. priestorov (§ 14b ods. písm.i/) ako aj na úpravu spoločnej antény (§ 14b ods. písm. n/) zák.č. 182/1993 Z.z. účinného od 1.11.2018) teda z počtu 82 vlastníkov 42 hlasov, hlasovalo iba 15 osôb, teda uvedené uznesenia neboli prijaté potrebným počtom vlastníkov a týchto ani nemôžu zaväzovať. Súhlas 2/3 väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebyt. priestorov vyžadovalo hlasovanie o uznesení č. 6 -výber varianty

z Indikatívnej ponuky VÚB,a.s. a to č.2:úroková sadzba 1,57% p.a. s fixáciou úrokovej sadzby na 5 rokov , doba splatnosti ostáva rovnaká ako pri pôvodnom úvere, pretože v zmysle § 14b ods.2 písm.b/ cit. zákona ide o zmenu úveru. V ostatných veciach, prijatých v uzneseniach 4/ - príprava ponúk na vodomery, č. 5/ - písomné hlasovanie o refinancovaní úveru a č. 9/- hlasovanie o odvolaní správcu stačilo na prijatie rozhodnutia nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov prítomných na schôdzi, teda z 15 -tich hlasov 8 hlasov v zmysle ust. § 14b ods.4 cit. zákona.

19. Vzhľadom na vyššie uvedené, súd dospel k záveru, že žalobca osvedčil dôvodnosť potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi ním a žalovaným, týkajúceho sa pozastavenia účinnosti prijatých uznesení na schôdzi vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome súp.č. XXX na ul. O.. A. v T. A. Q. , prijaté dňa 20.12.2018. V dôsledku prijatia uznesení č. 1/,2/,3/, 8/,10/,11/ sa rozhodlo nedostatočným počtom hlasov o plnení z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, do ktorého prispievajú všetci vlastníci bytov a taktiež sa rozhodlo nedostatočným počtom hlasov vlastníkov a odstavení radiátorov č.7/ a zmene úrokovej sadzby úveru č. 6/, čo zasahuje taktiež do práv všetkých vlastníkov. Z týchto dôvodov súd návrhu vyhovel a zakázal žalovanému vykonávať právne úkony iba u tých uznesení, prijatých na schôdzi zo dňa 20.12.2018, ktoré neboli prijaté zákonom vyžadovanou nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome a vo zvyšku súd návrh ako nedôvodný zamietol.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trenčín, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie len proti odôvodneniu uznesenia nie je prípustné. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo uznesenie vydané.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (označenie súdu ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sa ním sleduje, podpis, dátum, spisová značka konania) uviesť, 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 127 ods. 1,2, § 363, § 364 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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 § 365 ods. 1 CSP, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.