

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 14C/30/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118205513
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 02. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milina Jánošková
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2019:3118205513.3

Uznesenie

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

rozhodol:

1. Súd ukladá žalovanému povinnosť zdržať sa všetkých úkonov vykonávania práv a povinností správcu vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome súpisné číslo 676 v k.ú. Dubnica nad Váhom na ul. Kpt. Nálepku, ako aj voči tretím osobám.
2. Vo zvyšku sa návrh zamietá.
3. Žalobcovi sa proti žalovanému p r i z n á v a náhrada 100% trov konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa návrhom zo dňa 13.06.2018 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 správcou bytového domu. Vo veci samej sa domáhal určenia, že správcou tohto bytového domu je žalobca. Uviedol, že aj žalovaný sa považuje za správcu tohto bytového domu. Platnosť hlasovania na schôdzi vlastníkov v dome zo dňa 30.01.2018 ako aj Zmluva o výkone správy zo dňa 31.01.2018 bola v zákonnej prekluzívnej lehote napadnutá žalobou na súde vlastníčkou bytu Q. X., vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 11C/20/2018 z dôvodu nedodržania príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pri Zmluve o výkone správy zo dňa 31.01.2018. 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

-2-

zákona: " Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome". Podľa § 14 ods. 8 cit. zákona: "Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového 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 31.01.2018 zrejmé, o zániku Zmluvy o výkone správy s KOM-BYT, s.r.o. a o vzniku Zmluvy o výkone správy s KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o. rozhodovali vlastníci v rozpore s

vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami, nakoľko na prijatie týchto uznesení nemali dostatočný počet hlasov. Aby boli uznesenia platné, na ich prijatie bolo potrebných z celkového počtu 82 vlastníkov 42 hlasov a za prijatie uznesenia hlasovalo iba 26 vlastníkov. Zo zápisnice zo schôdze zo dňa 31.01.2018 takisto vyplýva skutočnosť, že vlastníci boli konateľom KOM-BYT, s.r.o. ako aj KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. uvedení do omylu, nakoľko im bolo vysvetlené, že k ukončeniu Zmluvy o výkone správy s KOM-BYT, s.r.o. a k uzatvoreniu novej zmluvy s KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. dochádza z dôvodu "zmeny názvu spoločnosti", pritom ide o 2 rôzne podnikateľské subjekty so samostatným identifikačným číslom. Žalobca tvrdí, že on je správcom bytového domu s.č. XXX v J. nad P., na základe písomného hlasovania 1/4-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 tunajšom súde pod sp. zn. 36Cbi/141/2018, (v ktorom sa v opačnom procesnom postavení domáha vydania neodkladného opatrenia žalovaný), že za danej situácie je nariadenie neodkladného opatrenia nevyhnutné a sú tu zákonné dôvody na jeho nariadenie. Medzičasom došlo zo strany SLSP, a.s. k zablokovaniu účtov vlastníkov bytov a nebytových priestorov do času, kým banke nebude predložené buď neodkladné opatrenie alebo rozhodnutie vo veci samej, kto je oprávnený ako správca s účtom vlastníkov disponovať. Týmto konaním môžu byť vlastníci poškodení, pretože z účtu aktuálne neodchádzajú platby za plnenia spojené s užívaním bytov, čím odôvodnene vlastníkom hrozia zo strany dodávateľov služieb sankcie, ktoré môžu zájsť až do stavu, že bytový dom bude dodávateľmi služieb odpojený od plnenia dodávok spojených s užívaním bytov. Žalobca mal za to, že jeho Zmluva o výkone správy nebola vlastníkami nikdy v prekluzívnych lehotách spochybnená žalobou na súde a jeho právo sa preto javí ako "silnejšie". Dňa 14.01.2019 žalobca s poukazom na uznesenie Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 27Co/262/2018-79 zo dňa 29.11.2018, ktorým bolo zrušené uznesenie Okresného súdu Trenčín sp.zn. 14C/30/2018 -23 zo dňa 09.07.2018 zaslal vyjadrenie, v ktorom poukázal na to, že v konaní sp.zn. 36Cb/141/2018-92 zo dňa 12.7.2018 bol zamietnutý návrh spol. KOMBYT -IZOLÁCIE, s.r.o. na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým sa táto spoločnosť domáhala, aby sa žalobca zdržal vykonávania všetkých práv a povinností vo vzťahu k vlastníkom predmetného bytového domu. Toto uznesenie bolo potvrdené uznesením Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 8Cob/79/2018-174. V konaní 14C/30/2018 bolo súdu I. stupňa odvolacím súdom uložené

-3-

skúmať existenciu nového hlasovania vlastníkov bytov o tom, koho si zvolili za správcu. V tejto súvislosti dal žalobca súdu do pozornosti, že nové písomné hlasovanie prebiehajúce v dňoch 20.06.2018 - 30.06.2018 ako aj iné uznesenia zo schôdze zo dňa 11.06.2018 boli v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote „napadnuté“ žalobou na Okresnom súde Trenčín pod sp.zn. 12C/32/2018. V zmysle právneho názoru krajského súdu má žalobca za to, že i toto konanie je bezprostredne previazané s konaniami 11C/20/2018 a 36Cb/141/2018 a žalobca preto navrhol, aby sa súd v tomto konaní zaoberal aj vecou sp.zn.12C/32/2018. Právna situácia je momentálne veľmi neprehľadná, nakoľko primárne sa jedná výlučne o spor o tom, kto je správcom bytového domu a vo veci sú vedené 4 rôzne konania, ktoré medzi sebou skutkovo aj právne bezprostredne súvisia a nadväzujú chronologicky na seba. Skutková situácia v bytovom dome je tiež veľmi neprehľadná a zmätočná; časť vlastníkov považuje za správcu žalobcu a časť vlastníkov zase žalovaného; časť vlastníkov platí preddavky za služby na účet, ktorý v prospech vlastníkov zriadil žalobca a časť vlastníkov zasa na účet vedený v SLSP, a.s., ktorý zriadil v minulosti pre vlastníkov žalovaný; SLSP, a.s. pre prebiehajúci spor medzi účastníkmi až do právoplatného meritórneho vyriešenia otázky, kto je správcom bytového domu nepreviedla dispozičné práva na žalobcu a z účtu nerealizuje žiadne platby týkajúce sa bytového domu, pričom finanční prostriedky, ktoré poukazujú vlastníci na novozriadený účet bytového domu nepostačujú na mesačnú úhradu energií za celý bytový dom. Všetky dodávky energií sú už zazmluvnené v prospech vlastníkov v zastúpení správcom TOMDom, s r.o. Žalovaný si neplní do dnešného dňa svoju povinnosť a neodovzdal žalobcovi doklady, týkajúce sa bytového domu. K tvrdeniam žalovaného, najmä v bode 16 odvolania žalobca uvádza, že tieto sa nezakladajú na pravde a ako dôkaz predložil čestné prehlásenie pána Y. L.. Žalobca takisto popiera všetky skutkové tvrdenia žalovaného týkajúce sa údajných pochybení pri písomnom hlasovaní v 1-2/2016 ako aj procesu uzatvorenia Zmluvy o výkone správy so žalobcom. Žalobca poukazuje na skutočnosť, že žalovaný nemohol dňa 07.06.2018 platne zvolať schôdzu bytového domu na deň 11.06.2018, nakoľko jednak od 01.06.2018 medzi ním a vlastníkami neexistoval žiaden právny vzťah a jednak z dôvodu, že zákon zvolanie schôdze predpokladá 5 pracovných dní pred jej konaním. Svoj nárok preukazoval Zmluvou o výkone správy, mailovou korešpondenciou s bankou SLSP, a.s., čestným prehlásením Y. L., vyjadrením od SLSP, a.s. zo dňa 15.06.2018 adresované žalobcovi. Sú

pripojil spisy tunajšieho súdu sp.zn. 11C/20/2018, 36Cb/141/2018, 12C/32/2018 a 14C/2/2019 ako aj aktuálne výpisy z obchodných registrov žalobcu a žalovaného.

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

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

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

-4-

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

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

7. 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.

8. 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.

9. Podľa § 14 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Oznamenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

10. Podľa § 14 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. 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, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

11. Podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo

-5-

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 troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. 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. 15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaschopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

12. Podľa § 14 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov 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.

13. Vzhľadom na vyššie uvedené súd uvádza, že neodkladné opatrenie môže súd podľa okolností nariadiť pred začatím konania, počas konania alebo po jeho skončení. Zákon predpokladá iba dva dôvody pre uplatnenie tejto formy procesného zabezpečenia, a to jednak potrebu bezodkladne upraviť pomery a jednak obavu, že exekúcia bude ohrozená. Splnenie aspoň jedného zo zákonných predpokladov nariadenia neodkladného opatrenia musí teda súd primárne vyhodnotiť na základe návrhu a to z rozhodujúcich skutočností, ktoré podľa navrhovateľa odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená. Riadne dokazovanie v zmysle § 185 a nasl.. CSP súd nevykonáva a pri

-6-

rozhodovaní vychádzal z obsahu návrhu a zo skutočností, ktoré boli v súvislosti s podaným návrhom osvedčené. Navrhovateľ musí súd opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Rozhodujúce skutočnosti musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť, čo z kvalitatívneho hľadiska nedosahuje intenzitu plnohodnotného dokazovania v zmysle § 185 a nasledujúcich C.s.p..

14. Z návrhu žalobcu zo dňa 13.06.2018 súd zistil, že žalobca sa týmto návrhom domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým by súd žalovanému uložil povinnosť zdržať sa všetkých úkonov vykonávania práv a povinností správcu vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome súpisné číslo XXX v k.ú. J. nad P. na ul. W.. B., ako aj voči tretím osobám, až do právoplatného skončenia konania o určenie, kto je správcom bytového domu, pretože nie je jasné, kto je aktuálne správcom byt. domu a vlastníci plnia platby za služby dvom rôznymi subjektom, ktoré nepokrývajú všetky preddavky za služby spojené s užívaním bytového domu.

15. Na tunajšom súde sa pod sp.zn. 11C/20/2018 viedlo na návrh žalobkyne Q. X., bytom J. nad P. , L. V.. XXXX/XX proti žalovanému 1/KOM-BYT, s.r.o. so sídlom v Trenčíne, Legionárska 7049, IČO: 36 322 938 a 2/ KOMBYT-IZOLÁCIE, s .r.o. so sídlom v Trenčíne, Legionárska 7049, IČO: 36 346 519 konanie o určenie neplatnosti Zmluvy o výkone správy zo dňa 31.1.2018 uzavretej medzi vlastními bytov a nebyt. priestorov v bytovom dome súp.č. XXX v k.ú. J. nad P. a žalovaným 2/ a iné. Konanie sa uznesením č.k. 11C/20/2018-47 zo dňa 07.09.2018 v spojení s uznesením č.k. 11C/20/2018-56 zo dňa 11.12.2018 právoplatne zastavilo pre nezaplatenie súdneho poplatku.

16. Na tunajšom súde sa pod sp.zn. 39Cb/141/2008 viedlo na návrh žalobcu KOMBYT-IZOLÁCIE, s .r.o. so sídlom v Trenčíne, Legionárska 7049, IČO: 36 346 519 proti žalovanému TOMDom s.r.o. so sídlom v Novej Dubnici, Nová 622, IČO: 36 308 781 konanie o nariadenie neodkladného opatrenia , ktorým mal súd uložiť žalovanému povinnosť zdržať sa všetkých úkonov, vykonávania práv a povinností správcu vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome s.č. XXX v J. nad P. na ul. W.. B. , 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 vlastními bytov a nebytových priestorov na ul. W.. B. v dome s.č. XXX v J. nad P.. Konanie sa skončilo zamietnutím návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia uznesením č.k. 36Cb/41/2018-92 zo dňa 12.07.2018 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 8Cob/79/2018- 174 zo dňa 28.09.2018.

17. Na tunajšom súde pod sp.zn. 12C/32/2018 sa na návrh Jozefa Pažitku proti žalovanému 1/ KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. so sídlom v Trenčíne , Legionárska 7049, IČO: 36 346 519 a spol. vedie konanie o určenie, že schôdza vlastníkov bytového domu W.. B. XXX/X, J. B. P. zo dňa 11.06.2018

zvolaná spoločnosťou KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. je neplatná; prijaté uznesenia na schôdzi zo dňa 11.6.2018 na vyhlásenie

-7-

pisomného hlasovania v termíne od 20.06.2018 do 30.06.2018 v čase od 9,00 hod. do 21.00 hod. v priestoroch bytového domu sú neplatné a prijaté uznesenia z prevedeného písomného hlasovania v termíne od 20.06.2018 do 30.06.2018 v čase od 9.00 hod. do 21,00 hod. v priestoroch bytového domu sú neplatné. Žalobca uviedol, že je vlastníkom nebytového priestoru č. XXX na 3. poschodí vo vchode č. X v bytovom dome súp.č. XXX v k.ú. J. nad P., evidovaného na LV č. XXXX. Žalovaný 1/ v súčasnosti nevykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 31.01.2018, pretože zmluva mu bola vypovedaná dňom 28.02.2018 s 3-mesačnou výpovednou lehotou a správu domu podľa žalobcu vykonáva na základe platnej Zmluvy o výkone správy spol. TOMDom s.r.o. Žalobca v žalobe uviedol, že dňa 07.06.2018 zvolal žalovaný schôdzu vlastníkov bytového domu W.. B. XXX v k.ú. J. nad P. na 11.06.2018 s programom: 1/ Privítanie, voľba zapisovateľa a overovateľov; 2/ Informácia o aktuálnom právnom stave, ktorý sa týka zabezpečovania výkonu správy v bytovom dome ; 3/ Uzatvorenie zmluvy o výkone správy so spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. resp. písomného hlasovania s touto otázkou. Spoločnosť KOMBYT -IZOLÁCIE, s.r.o. od 1.6.2018 nie je správcom bytového domu a svojím konaním podľa žalobcu uvádza vlastníkov domu do omylu, klame ich a zavádza. Žalobca poukázal na ust. § 14 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebyt. priestorov , z ktorého je zrejmé, že oznámenie o schôdzi vlastníkov s programom musí byť v písomnej forme minimálne 5 pracovných dní pred dňom konania schôdze a pozvánka na mimoriadnu schôdzu a oznámenie o schôdzi bolo doručené 07.06.2018 čo je len 2 dni pred konaním schôdze a na schôdzi boli vlastními prijaté tieto uznesenia: č.1/ Vlastníci poverili spoločnosť KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. zabezpečením písomného hlasovania v termíne od 20.06.2018 do 30.06.2018 v čase od 9,00 hod. do 21,00 hod. v priestoroch bytového domu s nasledovnými otázkami 1.Súhlasím / nesúhlasím s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy zo dňa 31.01.2018 účinnou od 01.02.2018 so spoločnosťou KOMBYT-IZOLÁCIE , s.r.o. Trenčín; 2/. Súhlasím / nesúhlasím s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy zo dňa 1.6.2018 so spoločnosťou TOMDom , s.r.o. nová Dubnica; 3/ Súhlasím / nesúhlasím s výpoveďou Zmluvy o výkone správy od 01.06.2018 so spoločnosťou TOMDom , s.r.o. nová Dubnica, v prípade že sú rozhodne o platnosti tejto zmluvy. Žalobca poukázal na to, že niekoľkými vlastními boli prijaté aj uznesenia, ktoré neboli v programe schôdze a to bod 2 a 3, pretože v programe schôdze v bode 3 bolo len uzatvorenie zmluvy o výkone správy so spol. KOMBYT - IZOLÁCIE, s.r.o. resp. odsúhlasenie písomného hlasovania s touto otázkou zrejme preto, že spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. nemala s vlastními platne uzatvorenú zmluvu o výkone správy. Otázka č. 1/ anitidatuje späťne účinnosť zmluvy o výkone správy do dňa 01.02.2018; otázka č.2 je irelevantná, pretože Zmluva o výkone správy je už odsúhlasená a podpísaná , ktorá je platná bez ohľadu na to, či bol/ nebol vyjadrený súhlas po jej uzatvorení a otázka č. 3 nemá opodstatnenie , pretože v čase rozhodovania v konaní sp.zn. 36Cb/141/2018 o platnosti zmluvy ešte nerozhodol. Žalobca uviedol, že schôdza zo dňa 11.06.2018 bola zvolaná v rozpore so zákonom a takéto prijaté uznesenia s poukazom na ust. § 8a ods.1 a § 14 ods.8 zákona o vlastníctve bytov a nebyt. priestorov nemôžu byť platné.

-8-

18. Na tunajšom súde sa na návrh Karola Kvasnicu proti spol. TOMDom, s.r.o., pod sp.zn.14C/2/2019 vedie konanie o určenie neplatnosti uznesení vydaných žalobcom dňa 20.12.2018, lebo tento žalobca považuje za správcu bytového domu spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. Trenčín.

19. Z pripojených spisov 11C/20/2018 ako aj 36Cb/141/2018 vyplýva, že tieto konania sú právoplatne skončené. V prebiehajúcich konaniach vo veci samej týkajúcich sa spornej otázky, kto je správca byt. domu nie sú právoplatne skončené iba konania vo veci 12C/32/2018 a toto konanie 14C/30/2018. Z pripojených spisov je nesporné, že na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 29.12.2006 vykonával správca KOM-BYT, s.r.o. so sídlom Legionárska 7049, 911 01 Trenčín, IČO: 36 322 938 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome kpt. B. s.č. XXX, J. nad P. správu a zabezpečovanie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, zariadení, príslušenstva obytného domu a prislúchajúceho pozemku. Výkon správy bol ukončený dohodou zo dňa 31.01.2018. Spoločnosti KOM-BYT s.r.o. bola dňa 20.12.2017 doručená žiadosť podpísaná p. Y. L., vlastníkom bytu v bytovom dome s.č. XXX o vyhlásenie písomného hlasovania podľa § 14 bod 7 v dňoch od 12.01.2018 do 21.02.2018 v mieste bydliska každého vlastníka formou hlasovacej listiny. Písomné hlasovanie mal zabezpečiť p. Y. L. a pani P. W. bez účasti správcu s nasledovnou otázkou: Súhlasíte s vypovedaním súčasnej Zmluvy o výkone správy uzatvorenou s KOM-BYT, s.r.o., Legionárska 7049, Trenčín alebo KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o., Legionárska 7049, Trenčín (výpoveď správcovi bytového domu XXX podľa platnej zmluvy o výkone správy) s 3 mesačnou výpovednou lehotou? Súhlasíte s uzatvorením Zmluvy o výkone

správy so spoločnosťou TOMDom s.r.o., Nová 622, Nová Dubnica? V predmetnej žiadosti bolo tiež uvedené, že žiadajú správcu aby písomné hlasovanie vyhlásil v presnom znení podľa ich žiadosti, nemenil otázku, dátum ani spôsob hlasovania. Vzhľadom na vianočné obdobie a dovolenky, ako aj na nedostatky uvedené v predmetnej žiadosti, predovšetkým v nejasnosti a neurčitosti formulovaných otázok písomného hlasovania, správca zaslal dňa 18.01.2018 p. Y. L., odpoveď, kde uviedol, že predmetná žiadosť nespĺňa náležitosti v zmysle zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a preto nemôže správca takéto hlasovanie vyhlásiť. Jednalo sa predovšetkým o nejasne formulované otázky, otázka č.1 bola zavádzajúca a súčasne požadovala odpoveď na dve samostatné veci. V rozpore s § 14 ods. 7 zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej tiež "ZoVBaNB") pred písomným hlasovaním vlastníci bytov a nebytových priestorov neboli sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, termín ako aj miesto hlasovania bolo stanovené neurčito a v širokom rozsahu. Súčasne tiež bola plánovaná schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov na 31.01.2018, pričom do programu rokovania bola zahrnutá aj otázka písomného hlasovania, ako aj podpísanie novej zmluvy o výkone správy so žalobcom. Na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 31.01.2018 v bode 5 programu rokovania bolo odsúhlasené zrušenie písomného hlasovania, konaného v dňoch 12.01.2018 až 21.02.2018, v zmysle žiadosti p. Pažitku zo dňa 20.12.2017. Súčasne v bode 6. programe rokovania vlastníci odsúhlasili Dohodu o zrušení zmluvy o výkone správy so spol.

-9-

KOMBYT, s.r.o. a dohodli uzatvorenie novej zmluvy o výkone správy so žalovaným s účinnosťou od 01.02.2018. Boli prerokované podmienky tejto zmluvy a vyhotovená zmluva bola žalovaným riadne podpísaná. Napriek uvedenému zrušeniu písomného hlasovania však p. Y. L.alej inicioval písomné hlasovanie a obchádzal jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so žiadosťou o podpis na hlasovacej listine. Podľa výpovedí jednotlivých vlastníkov boli títo pri podpise vystavovaní nátlaku, a to opakovane, podpis zabezpečovali od vlastníkov aj na pracovisku (t.j. nie v mieste bydliska), pričom vlastníci neboli uzrozumení o tom, čo vlastne podpisujú. Neboli si vedomí, že sa jedná o zmenu správcu, pretože otázky boli zavádzajúce, podľa vyjadrení vlastníkov neboli odpovede na hlasovacej listine, a podpisovali niekoľkokrát menný zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez toho, aby vedeli, o čo sa jedná. Z vyššie uvedeného vyplýva, že v čase písomného hlasovania, v čase začatia, t.j. do 30.01.2018 bola platne uzatvorená Zmluva o výkone správy so spoločnosťou KOMBYT, s.r.o. a v čase od 01.02.2018 so spoločnosťou KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o., pričom sa jedná o samostatné subjekty. Ak aj vlastníci písomne hlasovali, nie je zrejmé, k akej zmluve sa vyjadrovali, resp. k ukončeniu výpoveďou akej zmluvy, s ktorým subjektom vyjadrovali svoj súhlas alebo nesúhlas. Navyiac toto písomné hlasovanie bolo rozhodnutím na schôdzi vlastníkov dňa 31.01.2018 zrušené, teda stratilo svoj právny rámec a vykonávanie takéhoto písomného hlasovania nebolo v súlade s rozhodnutím vlastníkov. Napriek vyššie uvedenému zopár vlastníkov, vedených p. L., ktorého pri niektorých úkonoch dokonca zastupoval zástupca žalovaného, t.j. konkurenčnej spoločnosti TOMDom, s.r.o., nerešpektovali rozhodnutie vlastníkov a zrušenie písomného hlasovania. Týmto spôsobom mala byť tiež podpísaná Zmluva o výkone správy so žalobcom s účinnosťou od 01.06.2018. Na základe zrušeného písomného hlasovania bola spol. KOM-BYT, s.r.o. ako aj žalobcovi zaslaná výpoveď z obidvoch zmlúv o výkone správy, nakoľko podľa vyjadrenia vlastníkov, zastupujúcich p. Y. L. im doteraz nie je známe, ktorá zmluva je platná. Súčasne boli žalovanému doručené výsledky písomného hlasovania - zápisnica, podpísané za štvrtinu vlastníkov p. Y. L., a p. P. W., ktorá nie je ani vlastníčkou v danom dome. Žalovanému však neboli doručené ani hlasovacie hárky, ani hlasovacia listina, ani žiadne podpisy vlastníkov, z ktorých by bolo zrejmé, či sa skutočne uvedeného hlasovania zúčastnili, ani "nová" Zmluva o výkone správy. Preto ani nebolo možné posúdiť, či sa skutočne dostatočný počet osôb zúčastnil písomného hlasovania (vlastníkmi bytov na schôdzi dňa 31.01.2018 zrušené), a či sa jedná o skutočné podpisy. Navyiac z vyjadrení vlastníkov bolo žalovanému zrejmé, že títo súhlasia s tým, aby správu domu vykonával žalovaný. Na túto výpoveď reagoval žalovaný listom zo dňa 16.04.2018, v ktorom uvádza, že je potrebné sa riadiť schválenými uzneseniami zo schôdze vlastníkov bytov v dome a neuznal p. L. ako osobu oprávnenú konať v mene vlastníkov. Následne bola dňa 14.05.2018 žalovanému doručená žiadosť žalobcu o odovzdanie správy, v zmysle písomného hlasovania v dňoch 12.1.-21.2.2018 podanej výpovede zmluvy o výkone správy. Na túto žiadosť reagoval žalovaný listom zo dňa 28.05.2018, v ktorom žalobcovi vysvetlil, že vlastníci zrušili písomné hlasovanie svojím rozhodnutím na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome dňa 31.01.2018, preto je potrebné sa riadiť uzneseniami zo schôdze vlastníkov bytov. Tiež je potrebné poznamenať, že dňa 31.05.2018 sa konala ďalšia

-10-

schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorej vlastníci nijak nenamietali platnosť uzatvorenej zmluvy o výkone správy so žalovaným, ani z ich správania nevyplývalo, že by sa domáhali nového správcu. Na schôdzi boli riadne prijaté ďalšie uznesenia, týkajúce sa bežného chodu domu, ale tiež prejednané otázky týkajúce sa rekonštrukcie domu. Žalovaný súčasne bol zaviazaný k uzatvoreniu a plneniu Zmluvy o dielo s dodávateľom na vykonávanie stavebných prác, ako aj k ďalším úkonom v súvislosti s opravou a rekonštrukciami domu, výmena dlažby, oprava atiky domu, maľovanie spoločných častí a priestorov a pod. Podľa názoru žalovaného, hlasovanie každého vlastníka na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj písomné hlasovanie je právnym úkonom, pri posudzovaní platnosti tohto právneho úkonu je okrem ZoVBaNP potrebné postupovať podľa Občianskeho zákonníka. V zmysle uvedených skutočností je zrejmé, že štvrtina vlastníkov požiadala o vykonanie písomného hlasovania, avšak na schôdzi vlastníkov dňa 31.01.2018 toto písomné hlasovanie bolo rozhodnutím vlastníkov zrušené. V rozpore so zákonom a vôľou vlastníkov tak časť vlastníkov sa snažila obísť ustanovenie § 14 ods. 3 ZoVBaNP a pokračovala v nezákonnom písomnom hlasovaní. Otázky, ktoré boli predmetom písomného hlasovania, predovšetkým otázka č.1 sú formulované neurčito, zavádzajúco, nezrozumiteľne, jedna odpoveď sa vzťahuje na dve otázky. Otázka č.2 je taktiež nezrozumiteľná, pretože nie je zrejmé od akého dátumu má novú správu vykonávať spoločnosť TOMDom s.r.o., podmienky zmluvy o výkone správy neboli vlastníckymi bytov a nebytových priestorov nijak prerokované, vlastníci neboli oboznámení s podmienkami tejto zmluvy pri písomnom hlasovaní. Vzhľadom k skutočnosti, že vlastníci bytov a nebytových priestorov vo veľkej časti ani nevedeli, čoho sa hlasovanie týka a čo podpisujú, k podpisom boli nútení pod nátlakom, niekoľkonásobným obťažovaním v dome, na pracovisku, nemožno hovoriť o slobodnej vôli, o zrozumiteľnom, vážnom právnom úkone, ktorý by spôsobil právne následky, a takýto právny úkon je v zmysle § 37 ods. 1 a § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatný. O nedostatku vôle svedčí aj skutočnosť, že vlastníci súhlasia so žalovaným ako správcom a z ich konania, o.i. aj na schôdzi dňa 31.05.2018 je zrejmé, že so zmenou správcu vôbec neuvažujú. Žalovaný v súlade s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy zo dňa 31.01.2018 nepovažuje tak písomné hlasovanie v dňoch 12.01.2018 až 21.02.2018 za platné, a Zmluvu o výkone správy uzatvorenú so žalobcom považuje za neplatnú. Žalovaný má uzatvorené zmluvy s dodávateľmi služieb, uzatvorené zmluvy so zhotoviteľmi na stavebné práce, ktoré sa majú realizovať, má zriadené dispozičné právo k bežnému účtu vlastníkov v SLSP, a.s. č. XXXXXXXXXXX/XXXX, v prospech a na ťarchu ktorého sú všetky úkony v prospech vlastníkov vykonávané. Začiatkom júna 2018 sa na žalovaného obrátil zástupca SLSP, a.s., ktorý oznámil žalovanému, že sa do banky dostavil žalobca a tento žiada o zmenu dispozičného práva k účtu vlastníkov. Nakoľko sa žalovaný domnieva, že je v práve, vysvetlil danú skutočnosť zástupcovi banky, tento však uviedol, že nie je oprávnený o uvedenej veci rozhodovať a vec posunie na právne oddelenie. Žalovanému bolo zablokované dispozičné právo k účtu, teda žalovaný nemôže vykonávať nastavené platobné ako ani trvalé príkazy, vykonávajúce v prospech vlastníkov. V súčasnosti sa práva a povinnosti medzi správcom a vlastníckymi riešia Zmluvou o výkone správy zo dňa 31.01.2018, ktorú jedinú považuje žalovaný za platnú a účinnú.

-11-

20. 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 SLSP, a.s., z ktorého neodchádzajú platby v prospech dodávateľov služieb a reálne hrozí, že vlastníci bytov budú odpojení od dodávok služieb spojených s užívaním bytov. Súd dospel k záveru, že žalobca osvedčil dôvodnosť podaného návrhu. Súd rozhodol, že v rámci konania o neodkladnom opatrení nerozhodne na určitý čas, ale sa v ňom vysporiada s otázkou, ktorá je potrebná na rozhodnutie vo veci samej a to, kto je správcom bytového domu. Podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebyt. priestorov o tom, kto je správcom domu rozhodnú vlastníci, avšak aby bola naplnená ich vôľa, musia tak urobiť spôsobom, ktorý je predpísaný zákonom.

21. Podľa § 14 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebyt. priestorov (účinný v čase hlasovania do 31.10.2018), vlastníci bytu alebo nebyt. priestoru v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov a hlasovaním rozhodovať o veciach, ktoré sa týkajú správy domu; oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníckemu bytu minimálne 5 pracovných dní pred konaním schôdze. Každý vlastník má 1 hlas pripadajúci na byt (§ 14 ods.2 cit. zákona) , ak sa rozhodlo vlastníckymi o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie a (§ 14 ods.5) na zmenu správcu sa vyžaduje 2/3 väčšina hlasov všetkých vlastníkov a pri hlasovaní , kde sa rozhodovalo 2/3 väčšinou a ide o hlasovanie o tej istej veci do jedného roka, vyžaduje sa 4/5 väčšina (§ 14 ods.5). Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo 1 vlastníckymi bytov a nebyt. priestorov v dome, ak na ich žiadosť

nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti (§ 14 ods.7). Schôdzu vlastníkov v dome môže zvolať aj 1 vlastníkov v dome (§ 11a) ak na ich žiadosť schôdzu nezvolal správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. 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 o zmene správcu § 8a ods. 1.

22. Ako je z textu zápisnice zo schôdze 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 s vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami, nakoľko na prijatie týchto uznesení nemali dostatočný počet hlasov. Aby boli uznesenia, vrátane zrušenia písomného hlasovania o zmene správy domu, vykonávané p. Y. L. platné, na ich prijatie bolo potrebných z celkového počtu 82 vlastníkov 42 hlasov, pričom za prijatie uznesenia hlasovalo iba 26 vlastníkov. Je teda

-12-

nepochybné, že o zmene správcu bytového domu sa na tejto schôdzi 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.

23. V dňoch 12.01.2018 -21.02.2018 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 žalobcom, ktorá je platná a nebola v prekluzívnej lehote nikým napadnutá na súde. V tejto súvislosti súd poukazuje na uznesenie Krajského súdu Trenčín sp. zn. 5Co/696/2014-142 zo dňa 15.04.2015, podľa ktorého "Stanovením prekluzívnych hodnôt v § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinného do 30.09.2014) je výrazne potrebná zásada vigilantibus iura scripta sunt, podľa ktorej si každý má strážiť a chrániť svoje práva ich včasným uplatnením na súde tak, aby sa mu nepremiľali alebo neprekludovali. V kontexte s interpretovaným ustanovením možno uzavrieť, že zakotvením prekluzívnych lehôt na podanie žaloby vlastníkom, ktorí sa cítia dotknutí na svojich právach je vyjadrený záujem zákonodarcu o stabilitu a nemennosť prijatých rozhodnutí vlastníkov, ktoré nebudú v zákonnej lehote spochybnené na súde. Uvedená prezumpcia platnosti prijatých rozhodnutí platí bez ohľadu na to, že prijatie týchto rozhodnutí môžu sprevádzať rôzne formálne či procedurálne nedostatky alebo ich vecnoprávne následky nemusia byť pre vlastníkov priaznivé (napr. neprijatie rozhodnutí a obnova domu), ktoré by inak mohli byť dôvodom na zrušenie či zmenu rozhodnutia alebo na určenie ich neplatnosti súdom. Márnym uplynutím prekluzívnych lehôt sú všetky tieto práva procesné či vecné nedostatky prijatých uznesení de facto konvalidované a v záujme právnej istoty sa tieto rozhodnutia musia považovať za platné, záväzné a nezmeniteľné." Písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov konané v dňoch 12.01.2018 - 21.02.2018 ako ani Zmluva o výkone správy so žalobcom nebola v zákonných prekluzívnych lehotách spochybnená žalobou na súde, preto v zmysle uvedeného právneho názoru Krajského súdu Trenčín, je žalobca správcom predmetného bytového domu s čím sa plne stotožňuje aj súd v tejto veci.

24. Dňa 07.06.2018 zvolala spol. KOMBYT-IZOLÁCIE, s.r.o. so sídlom v Trenčíne mimoriadnu schôdzu vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome na ul. W. B. súp.č. XXX/X, pozvánka je zo dňa 07.06.2018, kde sa odsúhlasilo písomné hlasovanie ohľadne otázok k zmluvám so správou domu. Zo zápisnice z vykonania písomného hlasovania vykonávaného žalovaným v dňoch 20.06.2018 do 30.06.2018 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 31.01.2018, účinnú od 01.02.2018 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 vyjadrilo, že s touto zmluvou nesúhlasia.

-13-

25. Z vyššie uvedeného je zrejme, že žalovaný nemôže byť správcom bytového domu, na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 31.1.2018, pretože táto zmluva nebola schválená na schôdzi vlastníkov

bytov dňa 31.1.2018 potrebným počtom hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a neprešla ani nijakým iným zákonným schvaľovacím procesom. Z vôle vlastníkov bytov a na základe písomného hlasovania iniciovaného jedným z vlastníkov bytov p. L. bola potrebnou väčšinou hlasov 2/3 -iny odsúhlasená zmena správcu bytového domu a väčšina odsúhlasila ako správcu žalobcu, podpísala s ním Zmluvu o výkone správy a táto zmluva nebola doposiaľ nijakým zákonným spôsobom zrušená.

26. Výsledky hlasovania zo dňa 20.06.2018 - 30.06.2018 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 schôdzi, 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 schôdze ako aj celé písomné hlasovanie konkurent žalobcu- žalovaný, ktorý má záujem o správu tohto istého domu, schôdza nebola zvolaná zákonným spôsobom, lebo oznámenie o schôdzi (zo 07.06.2018) nebolo doručené vlastníkom minimálne 5 pracovných dní pred konaním schôdze. 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 01.06.2018, 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 bolo pre nezákonnosť včas napadnuté prehlasovaným vlastníkom Y. L. žalobou na súde už dňa 02.07.2018, konanie sa vedie na tun. súde pod sp.zn. 12C/32/2018. Na základe vyššie uvedeného súd dospel k záveru, že správcou domu je žalobca, ktorý má podpísanú a platne uzatvorenú a 2/3 väčšinou vlastníkov odsúhlasenú Zmluvu o výkone správy a preto súd 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 a to na neurčitý čas, pretože súd sa v rámci rozhodovania o neodkladnom opatrení vysporiadal s celým meritom veci. Návrh v časti, že neodkladné opatrenie bude trvať do právoplatnosti konania o určení, kto je správca bytového domu, súd z tohto dôvodu zamietol.

27. Žalobca mal v konaní plný úspech, preto mu súd v zmysle § 255 ods. 1 CSP priznal proti žalovanému náhradu 100% trov konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

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

Podľa § 363 CSP v podanom odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, uvedenie spisovej značky, čo sa ním sleduje a podpis, §127 ods. 1,2 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne Obsadený Súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. a) až h) CSP).

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

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

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