

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/40/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4418207470
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 03. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Madarászová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4418207470.1

Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom predsedníčky senátu JUDr. Eriky Madarászová a sudkýň JUDr. Sidónie Sládečkovej a JUDr. Lenky Halmešovej, v právnej veci žalobcov: 1. Ing. M. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, X.RNDR. M. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, 3. L. Z., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, 4. B. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, 5. N. C., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, žalobcovia v 2. až 5. rade zastúpení T. M. Z., bytom G. J., L. 3, proti žalovaným: 1. G. bytové družstvo, družstvo, Nové Zámky, Nábrežná 22, IČO: 34 122 711, 2. B. K., nar. X.XX.XXXX, bytom G. J., L. 5, 3. B. W., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, 4. Z. W., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, 5. M. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, 6. M. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, 7. I. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., L. 5, 8. U. L., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, 9. U. L., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. J. E., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. W. E., nar. 14.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. Q. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. P. O., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. I. O., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. Z. V., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. P. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., A. XX, XX. T. U. B., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. M. B., nar. 19.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. V. A., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. C. A., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. Q. A., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., E. 5, XX. B. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. M. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. M. W., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. T. L. I. Vančíková, nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., O. XX, XX. M. M., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. C. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. XX, XX. E. C., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. J. C., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. V. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. T. M., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. L. Barši, nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. T. K., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. C. M., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. T. Q. M., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. I. M., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. E. O., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. J. O., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. K. Šimoneková, nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. P. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. M. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom G.-V., C. XX/XX, XX. T. T. L., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. T. P. L., nar. XX.X.XXXX, bytom A., G. XX/XX, XX. M. J., nar. X.XX.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. N. P., nar. XX.X.XXXX, bytom O. - II O., A. R. XXX/XX, XX. Q. R., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. Q. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. M. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. J. L., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., Z. XX, XX. V. I., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., G. K. XX, XX. T. Q. E., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. T. Katarína E., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. I. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. E. A., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. Z. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. T. P. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. B. M., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. J. M., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. Q. A., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., B. 6, XX. V. O., nar. XX.X.XXXX, bytom J., M. XX, XX. M. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. M. C. Z., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. M. I., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. Z. K., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. Q. K., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. O. M., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. M. M., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. B. K., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. M. B. K., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., M. XX, žalovaní v 2. až 69. rade zastúpení žalovaným v 1. rade, o určenie neplatnosti rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 10.11. - 18.11.2018, o určenie povinnosti žalovaného v 1. rade vykonávať správu bytových domov súpisné číslo XXXX, XXXX a XXXX, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, XXXX a XXXX k.ú. G. J. ako samostatnými objektmi a o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobcov v 1. až 5. rade proti uzneseniu Okresného súdu Nové Zámky č.k. 6C/81/2018-110 zo dňa 16. januára 2019, takto

rozhodol:

Odvolačný súd uznesenie súd prvej inštancie v napadnutej časti, v ktorej súd zamietol návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu L. X-X-X v G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch XX.XX.-XX.XX.XXXX, zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Odvolačný súd uznesenie súd prvej inštancie v napadnutej časti, v ktorej súd zamietol návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali uloženia zákazu žalovanému v 1. rade vykonávať úkony, ktoré sú spojené so zateplením a inou obnovou, modernizáciou a rekonštrukciou bytových domov číslo súp.č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J., LV , súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J., súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J., zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Odvolačný súd uznesenie súd prvej inštancie v napadnutej časti, v ktorej súd zamietol návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali uloženia zákazu žalovanému v 1. rade do právoplatného skončenia sporu vo veci samej vykonávať úkony a činnosti správy v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a to bytového domu číslo súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J., LV , súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J., súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J. ako nad jedným samostatným objektom (bytový domom) p o t v r d z u j e.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1. až 5. rade (ďalej len žalobcovia) sa žalobou doručenu Okresnému súdu Nové Zámky dňa 17.12.2018 domáhali : 1. určenia neplatnosti rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, zapísaných na listoch vlastníctva č. XXXX, č.XXXX a č. XXXX evidovaných Okresným úradom G. J. pre katastrálne územie G. J., v zmysle Zápisnice o výsledku z písomného hlasovania, vo veci obnovy bytového domu na ulici L. X-X-X G. J. , ktoré sa uskutočnilo v dňoch 10.11. - 18.11.2018 a 2. určenia povinnosti žalovaného v 1. rade vykonávať správu bytov a nebytových priestorov v bytových domoch súpisné číslo XXXX, XXXX a XXXX, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, XXXX a XXXX k.ú. G. J. ako samostatným objektom (bytovým domom). Žalobu žalobcovia zdôvodnili tým, že sú vlastníkami bytov ako i podielovými spoluvlastníkmi spoločných častí a spoločných zariadení domu ako i pozemku zastavaného bytovým domom v pomere tak ako je to zapísané na LV č. XXXX k.ú. G. J.. Uviedli, že na základe rozhodnutia vlastníkov bytov zo dňa 31.10.2018 sa uskutočnilo v dňoch 10.11. - 18.11.2018 písomné hlasovanie, v ktorom sa hlasovalo 1. o súhlase, resp. nesúhlase s investíciami do obnovy bytového domu s financovaním obnovy bytového domu prostredníctvom ŠFRB s predložením žiadosti o úver so ŠFRB, o navýšení mesačnej tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, so zabezpečením požadovaného úveru, s vinkuláciou, 2. o súhlase s plnou mocou pre Novozámocké bytové družstvo, družstvo Nové Zámky, k zabezpečeniu všetkých právnych úkonov spojených s podaním žiadosti na ŠFRB, k vybavovaniu podpisovaniu právnych dokladov a iných vecí, k zastupovaniu a vybavovaniu úveru so ŠFRB a v Slovenskej sporiteľni, k podpisu zmluvy so ŠFRB, k zriadeniu záložného práva na účet fondu prevádzky, údržby a opráv v prospech ŠFRB, na doručovanie písomností a vzdaní sa odvolania voči stavebnému úradu a to za odplatu 1 % z investičného nákladu, 3. o súhlase s investíciou do obnovy bytového domu - zateplenie, odstránenie systémovej poruchy, výmena rozvodov a iná modernizácia, výmena výťahov v bytovom dome na ulici L. s tým, že tieto bude realizovať firma ROGA s.r.o. Trnava v sume 573.552,84 eur s DPH, 4. o súhlase aby Ing. Ivan Thomka vykonával činnosť stavebného dozoru, 5. o súhlase aby Slovenská sporiteľňa poskytla úver na obnovu rekonštrukcie bytového domu maximálne 111.582,84 eur s úrokovou sadzbou, pričom po splnení podmienok stanovených bankou a po preukázaní účelu čerpania úveru minimálne vo výške 90 % Slovenská sporiteľňa poskytne zostávajúcu časť úveru na bežný účet bytového domu vedený v banke, pričom Slovenská sporiteľňa zabezpečuje pohľadávku úveru vinkuláciou poisťovného plnenia, z poistenia bytového domu, pričom správca bytového domu - Novozámocké bytové družstvo, družstvo Nové Zámky je oprávnený ako zástupca vlastníkov pri výkone správy uzavrieť so Slovenskou sporiteľňou úverovú zmluvu a vykonávať ďalšie úkony súvisiace s úverom a zabezpečením úveru. Poukázali na

to, že výsledky hlasovania boli uverejnené v zápisnici o výsledku písomného hlasovania, ktorá bola zverejnená dňa 18.11.2018 pričom v uvedenej zápisnici je konštatované, že súhlas s bodmi 1, 2, 5 vyjadrila 2/3 väčšina všetkých vlastníkov v bytovom dome a súhlas s bodmi 3 a 4 vyjadrila nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v bytovom dome. Namietali, že pri hlasovaní nebola zohľadnená skutočnosť, že každý bytový dom má svoje súpisné číslo a je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov, ktorí sa v ňom nachádzajú. Uviedli, že právo hlasovať a rozhodovať o správe domu má vlastník bytu a nebytového priestoru len v konkrétnom dome, ktorého je spoluvlastníkom a v ktorom má byť a nebytový priestor. Žalobcovia namietali, že správca, t.j. Novozámocké bytové družstvo, družstvo Nové Zámky, vyhlásil a uskutočnil len jedno „spoločné písomné hlasovanie“ ako keby išlo o jeden bytový dom a tohto hlasovania sa zúčastnili vlastníci všetkých troch bytových domov hoci takého spoločné hlasovanie zákon nepripúšťa. Bránili sa tým, že v každom z troch bytových domov sa nachádza 17 bytov, pričom zástupca vlastníkov p. Z. dňa 22.11.2018 po skončení písomného hlasovania dával vlastníkom podpisovať dokumenty označené názvom „Prezenčná listina“ bez bližšieho označenia účelu pričom na týchto listinách bol uvedený spätný dátum. Poukázali na to, že úvery by mali byť podľa správnosti podpísané za každý bytový dom zvlášť, pričom zároveň namietali, že v Zmluve o výkone správy uzavretej medzi žalovaným v 1. rade a žalobcami v 1. a 2. rade zo dňa 10.6.2011 je v článku II bod 1 uvedené, že predmetom tejto zmluvy je výkon správy „v bytovom dome súpisné číslo XXXX na ulici L. č. X v G. J. zapísaného na LV č. XXXX, XXXX a XXXX“, pričom z uvedených LV vyplýva, že nejde o jeden bytový dom ale o tri bytové domy a to súpisné číslo XXXX (L. č. X), súpisné číslo XXXX (L. č. 3) a súpisné číslo XXXX (L. č. X).

Zároveň k žalobe žalobcovia pripojili aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žiadali: 1. aby súd pozastavil účinnosť rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníkami bytov a nebytových priestorov zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX k.ú. G. J. obsiahnutých v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu na ulici L. č. 1, X a X v G. J., ktoré sa uskutočnilo od 10.11. do 18.11.2018, 2. aby súd zakázal žalovanému v 1 rade vykonávať všetky úkony, ktoré sú spojené so zateplením a inou obnovou, modernizáciou, rekonštrukciou bytových domov súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J., súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. a súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. tak ako je to obsiahnuté v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu na ulici L. 1, X a X v G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch 8.11. - 18.11.2018, 3. aby súd zakázal žalovanému v 1. rade až do právoplatného ukončenia sporu vo veci samej vykonávať úkony a činnosti správy domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. k bytovým domom súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J., súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. a súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. ako nad jedným samostatným objektom (bytovým domom).

V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia zdôraznili, že písomné hlasovanie i rozhodnutia na ňom prijaté považujú za nezákonné. Tvrdili, že aktuálne hrozí riziko plynúce vlastníkom z prípadného záväzku za poskytnutie úverov od SLSP a ŠFRB na účel obnovy bytového domu, prípadne riziko z podpísania iných právnych dokumentov žalovaným v 1. rade Novozámockým bytovým družstvom, zastupujúcim žalovaných v 2.-69. rade. Investícia do obnovy ako aj úverové vzťahy, ktoré má žalovaný v 1. rade v mene vlastníkov so SLSP a ŠFRB dojednať totiž schválili ako celok bez zohľadnenia, že vlastníci v tom ktorom dome, môžu za záväzky zodpovedať len svojim podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v tom ktorom dome. Podľa rozhodnutí schválených v písomnom hlasovaní by však mali vlastníci vo všetkých troch domoch zodpovedať aj za finančné prostriedky v nešpecifikovanej výške, ktoré majú byť z úveru použité aj na obnovu 2 domov, na ktorých už nemajú všetci vlastníci svoj spoluvlastnícky podiel. Vyjadrili názor, že takto podpísaný úverový vzťah by nemal právny účinok voči všetkým vlastníkom z troch listov vlastníctva, nakoľko títo disponujú len v obmedzenom rozsahu právami k nehnuteľnostiam (majetkovej podstate), a síce len v rozsahu majetku zapísaného na tom liste vlastníctva, na ktorom majú svoj vlastný spoluvlastnícky podiel. Z uvedeného dôvodu vzniká obava, že by mohla byť exekúcia ohrozená a zároveň je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami minimálne do skončenia súdneho sporu vo veci samej. Realizáciou napadnutých rozhodnutí by podľa názoru žalobcov v prípade nenariadenia navrhovaného neodkladného opatrenia bol zmarený účel žaloby vo veci samej pokiaľ ide o určenie neplatnosti napadnutých rozhodnutí vlastníkov bytov. Záverom žiadali zohľadniť, že nepozastavením účinnosti napadnutých rozhodnutí, resp. nezakázaní správcovi v ich realizácii hrozí škoda nielen vlastníkom, ale aj voči tretím osobám, ktoré by konali v dobrej viere a vznikol by im zmluvný záväzok voči takej zmluvnej strane (zastúpenej správcom Novozámockým bytovým družstvom), ktorá by nebola schopná po právnej stránke dodržať svoj zmluvný záväzok kvôli dôvodom popísaným vyššie.

Napadnutým uznesením súd prvej inštancie návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu ako nedôvodný zamietol. Svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 324, § 325 ods. 1,2, § 326 ods. 1,2, § 328, § 329 ods. 1 veta prvá, § 329 ods. 2, § 330 ods. 1 veta prvá, § 332 ods. 1 CSP aj ako aj skutočnosťami zistenými z obsahu spisu na základe čoho dospel k záveru, že návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia nie je dôvodný, keďže žalobcovia neosvedčili právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia a neuviedli, aké ich právo je porušované, ohrozované alebo obmedzované. V dôvodoch rozhodnutia uviedol, že v žalobe ako i v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia opísali žalobcovia skutkový stav ohľadne hlasovania o obnove bytového domu na ulici L. a poukázali aj na ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré sa týkajú správy bytových domov, výkonu správy bytových domov, práva a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Podľa názoru súdu prvej inštancie žalobcovia neuviedli žiadny konkrétny dôvod, pre ktorý by súd mal nariadiť neodkladné opatrenie. Z uvedeného dôvodu pre nepreukázanie právneho záujmu návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo všetkých troch bodoch zamietol. Poukázal na to, že žalobcovia sa domáňajú nariadenia neodkladného opatrenia a to „pozastavenia účinnosti rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX kat.úz. G. J., ktoré sa uskutočnilo od 10.11. - 18.11.2018“, pričom z obsahu žaloby je zrejmé, že samotní žalobcovia neuznávajú platnosť týchto rozhodnutí a preto sa ani nemôžu domáňať pozastavenia ich účinnosti. Súd prvej inštancie v tomto smere prijal záver, že ak samotní žalobcovia neuznávajú platnosť uvedených rozhodnutí, nemôžu sa domáňať pozastavenia ich účinnosti, navyše ani ust. § 325 ods. 2 CSP takéto neodkladné opatrenie nepredpokladá, pričom ust. § 325 ods. 2 písmeno c) a d) CSP umožňujú nariadenie neodkladného opatrenia na zabezpečenie porušovaných, ohrozovaných alebo obmedzených práv žalobcu a toto právo žalobcovia v danom prípade nevyužili.

V časti návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia a to uloženia zákazu žalovanému v 1.rade vykonávať všetky úkony spojené so zateplením, obnovou, modernizáciou a rekonštrukciou návrh zamietol tiež z dôvodu, že žalobcovia sa domáhali uloženia tohto zákazu vo vzťahu k všetkým trom bytovým domom hoci žalobcovia sú vlastníkov bytov len bytového domu súpisné číslo 4398 a preto nemôžu mať právny záujem na nariadení neodkladného opatrenia, ktoré sa týkajú bytových domov súpisné číslo XXXX a XXXX, keďže k týmto domom nemajú žiadne vlastnícke, spoluvlastnícke alebo iné právo.

V časti návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia a to uloženia zákazu žalovanému v 1. rade vykonávať úkony a činnosti správy podľa zákona č. 182/1993 Z.z. a to ku všetkým trom bytovým domom súpisné číslo XXXX, XXXX a XXXX ako nad jedným samostatným objektom (bytovým domom) súd prvej inštancie návrhu žalobcov zamietol z dôvodu, že k bytovým domom súpisné číslo XXXX a XXXX žalobcovia nemajú žiadne vlastnícke, spoluvlastnícke alebo iné právo. Navyše vychádzal z toho záveru, že žalovaný v 1. rade je povinný vykonávať správu predmetných bytových domov v súlade so zmluvou o výkone správy, pričom túto zmluvu uzaviera správca s vlastníkom príslušného bytu v bytovom dome a súdu zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva povinnosť vstupovať do tohto vzťahu, resp. meniť tento vzťah, resp. zakázať výkon správy podľa zmluvy o výkone správy, pričom povinnosť žalovaného v 1. rade vykonávať správu bytového domu vyplýva z ust. § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. ako i zo samotnej zmluvy o výkone správy, ktorú uzatvorili jednotliví vlastníci bytov v bytových domoch, ktorých správu vykonáva žalovaný v 1. rade.

Proti tomuto uzneseniu podali písomne v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia v 1. až 5. rade, ktorí navrhli, aby odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmenil a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v celom rozsahu vyhovel. Uviedli, že súd mal skúmať dôvodnosť podanej žaloby i návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia jednak cez inštitút nerozlučného procesného spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov všetkých 3 domov, ktorých sa neplatné hlasovanie týkalo. Zároveň mal prihliadnúť aj na skutočnosť, že žalobcovia majú z vyššie uvedených dôvodov naliehavý právny záujem podľa § 137 písm. c) CSP aj na vyhlásení neplatnosti písomného hlasovania, resp. pozastavenia účinnosti napadnutých rozhodnutí, resp. nerealizovaní spoločnej správy žalovaným v 1. rade pre všetky 3 domy. Naliehavý právny záujem sa preukazuje len vtedy, ak nevyplýva z osobitného predpisu, ktorým je v danom prípade bytZ. Aj keď sú žalobcovia len vlastníkami bytov a spoločných častí a zariadení bytového domu L., nevyklučuje to ich naliehavý právny záujem na určení neplatnosti písomného hlasovania, resp. právnych úkonov, ktoré správca

realizuje aj pre vlastníkov domov so súp. č. XXXX a XXXX. Ak teda súd prvej inštancie návrh zamietol s odôvodnením, že k bytovým domov so súp. č. XXXX a XXXX nemajú žalobcovia žiadne vlastnícke, resp. spoluvlastnícke práva, a že súdu zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva povinnosť vstupovať do právnych vzťahov založených zmluvou o výkone správy, takéto posúdenie je v rozpore s hmotným i procesným právom. Ak totiž súd neposkytne žalobcom ochranu nariadením neodkladného opatrenia voči všetkým vlastníkom, reálne tak hrozí, že žalovaný v 1. rade ako správca bude uhrádzať výdavky spojené s prevádzkou a údržbou a opravami jednotlivých domov aj z finančných prostriedkov vlastníkov v ostatných bytových domoch. Reálne tak hrozí, že aj z príspevkov žalobcov sa budú uhrádzať výdavky špecifikované s opravami, údržbou, rekonštrukciou, obnovou a modernizáciou na bytových domoch so súp. č. XXXX a XXXX. To sa pritom týka nielen výdavkov, ktoré mali vzniknúť na základe neplatného písomného hlasovania, ale akýchkoľvek budúcich výdavkov. Žalobcovia súd toho názoru, že rozpor so zákonom pri hlasovaniach na spoločných schôdzach troch bytových domov predtým tiež bol a naďalej je pretrvávajúceho charakteru. Rovnako žalobcovia nesúhlasili s tvrdením súdu prvej inštancie, že súd nemá povinnosť vstupovať do zmluvného vzťahu vlastníkov so správcom. Práve naopak, jedine súd do tohto vzťahu ako jediný mimo zmluvných strán môže vstúpiť, či už nariadením neodkladného opatrenia alebo rozhodnutím vo veci samej, pokiaľ sú na to opodstatnené dôvody.

Odvolačný súd po predložení veci súdom prvej inštancie doručil podľa § 329 ods. CSP žalobu, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, napadnuté uznesenie a odvolanie žalobcov žalovanému v 1. rade, ktorý súčasne v konaní zastupuje žalovaných v 2. až 69. rade a umožnil sa mu k týmto listinám vyjadriť. K doručeným listinám sa žalovaní písomne nevyjadrili.

Krajský súd v Nitre ako súd odvolací Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“) preskúmal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné v časti, v ktorej súd zamietol návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu L., ktoré sa uskutočnilo v dňoch 10.11.-18.11.2018, ako aj v časti, v ktorej súd zamietol návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali uloženia zákazu žalovanému v 1. rade vykonávať úkony, ktoré sú spojené so zateplením a inou obnovou, modernizáciou a rekonštrukciou bytových domov číslo súp.č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J., LV , súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J., súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J., podľa § 389 ods. 1 ods. 1 písm. b/ CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie podľa § 391 ods. 1 CSP .V napadnutej časti, v ktorej súd zamietol návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali uloženia zákazu žalovanému v 1. rade do právoplatného skončenia sporu vo veci samej vykonávať úkony a činnosti správy v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a to bytového domu číslo súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J., LV , súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J., súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX kat. územie G. J. ako nad jedným samostatným objektom (bytový domom) , odvolací súd po prejedaní veci dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je treba ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdiť.

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

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

Podľa § 9 ods. 8 písm. a/ zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,

Podľa § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 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 troch mesiacov od oznámenia výsledku 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. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

Vo vzťahu k prvým dvom petitom žalobcami navrhovaného neodkladného opatrenia, ktorým žiadali: 1. aby súd pozastavil účinnosť rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníkami bytov a nebytových priestorov zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXX2 k.ú. G. J. obsiahnutých v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu na ulici L. č. 1, X a X v G. J., ktoré sa uskutočnilo od 10.11. do 18.11.2018, a 2. aby súd zakázal žalovanému v 1 rade vykonávať všetky úkony, ktoré sú spojené so zateplením a inou obnovou, modernizáciou, rekonštrukciou bytových domov súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J., súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. a súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. tak ako je to obsiahnuté v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu na ulici L. 1, X a X v G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch 8.11. - 18.11.2018, odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie pre nesprávne právne posúdenie a tiež pre jeho nepreskúmateľnosť podľa § 398 ods. 1 písm. b/ CSP zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP). Ako správne poukázali žalobcovia v podanom odvolaní, podľa § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov môže sa prehlasovaný spoluvlastník zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Týmto osobitným predpisom je pod poznámkou 15a) uvedené ust. § 324 až 340 CSP teda Tretia hlava CSP nazvaná Neodkladné opatrenia, zabezpečovacie opatrenia a iné opatrenia súdu. Nie je preto správny záver súdu prvej inštancie, že Civilný sporový poriadok neumožňuje takéto neodkladné opatrenie nariadiť, práve naopak zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov im takýto návrh výslovne umožňuje podať. Nesprávny je právny záver súdu prvej inštancie aj v tom, že na navrhovanom neodkladnom opatrení nemôžu mať žalobcovia právny záujem z dôvodu, že pokiaľ rozhodnutia vlastníkov bytov považujú za neplatné, nemôžu zároveň žiadať dočasné pozastavenie účinnosti neplatných rozhodnutí. Zo žalobného návrhu vo veci samej vyplýva, že žalobcovia sa domáhajú určenia neplatnosti rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, zapísaných na listoch vlastníctva č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX evidovaných Okresným úradom G. J. pre katastrálne územie G. J., v zmysle Zápisnice o výsledku z písomného hlasovania, vo veci obnovy bytového domu na ulici L. X-X-X G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch 10.11. - 18.11.2018. Otázkou platnosti rep. neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bude súd prvej inštancie riešiť vo veci samej, preto do právoplatného skončenia tejto veci práve neodkladné opatrenie, ktorým súd dočasne pozastaví účinnosť rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže zabezpečiť, aby sa dočasne zabránilo ich realizácii. Pokiaľ súd prvej inštancie pri rozhodovaní o navrhovanom neodkladnom opatrení nezohľadnil právnu úpravu obsiahnutú v ust. § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorá výslovne prehlasovanému vlastníkovi bytu umožňuje, aby sa na príslušnom súde domáhal formou návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytových priestorov, došlo týmto postupom súdu k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces.

S prvým navrhovaným výrokom neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobcovia domáhali, aby súd pozastavil účinnosť rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníkami bytov a nebytových priestorov úzko súvisí aj druhý žalobcami navrhovaný výrok, ktorým sa domáhajú, aby súd zakázal žalovanému v 1. rade vykonávať všetky úkony, ktoré sú spojené so zateplením a inou obnovou, modernizáciou, rekonštrukciou bytových domov súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. Nové Zámky, súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. a súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J., tak ako je to obsiahnuté v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu na ulici L. 1, X a X v G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch 8.11. - 18.11.2018. Vyššie uvedené dôvody, pre ktoré súd prvej inštancie návrh na nariadenie tohto výroku neodkladného opatrenia zamietol odvolací súd považuje zatiaľ za nesprávne. Žalovaný v 1. rade vykonáva správu bytového domu v zmysle uzatvorenej Zmluvy o výkone správy zo dňa 10.06.2011 súp. č. XXXX ul. L. č. X v G. J. zapísaného na LV č. XXXX, XXXX, XXXX. Vo veci samej sa žalobcovia domáhajú, aby súd uložil žalovanému v 1. rade povinnosť vykonávať správu každého bytového domu uvedenom na týchto troch listoch vlastníctva t.j. bytového domu súp. č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX, bytového domu súp.

č. XXXX, zapísaného na LV č. XXXX. a bytového domu súp. č. XXXX, zapísaného na LV č. XXXX ako samostatným objektom teda trom samostatným bytovým domom. V tomto smere súd prvej inštancie v dôvodoch rozhodnutia nemal pochyb, že ide o 3 samostatné bytové domy zapísané na troch listoch vlastníctva, pričom námietku žalobcov o neplatnosti hlasovania vlastníkov týchto bytov považoval za dôvodnú. Navrhovaný výrok neodkladného opatrenia však zamietol s tým, že žalobcovia nemajú právny záujem na jeho nariadení vo vzťahu k bytovým domom súp. č. XXXX a XXXX, keďže k týmto domom nemajú žiadne vlastnícke právo. Z jeho rozhodnutia nie je možné zistiť, z akého dôvodu potom nenariadil neodkladné opatrenie aspoň vo vzťahu k bytovému domu, súp. č. XXXX, ktorého spoluvlastníci sú žalobcovia, navyše za situácie, keď zamietol aj návrh žalobcov na dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré hlasovanie sa uskutočnilo od 10.11. do 18.11.2018.

Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie pri rozhodovaní o prvých dvoch petitoch neodkladného opatrenia sa dôsledne nezaoberal dôvodmi, ktoré žalobcovia uvádzali v podanej žalobe a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a nijako sa nevyporiadal s pohľadom potreby dočasnej úpravy pomerov strán sporu s ich tvrdením, že žalovaný v 1. rade ako správca bytového domu vykonáva správu k trom samostatným bytovým domom, ako keby išlo o jeden bytový dom a preto aj hlasovanie, ktoré sa uskutočnilo od 10.11. do 18.11.2018 v súvislosti so zateplením, obnovou, modernizáciou, rekonštrukciou bytových domov nemôže byť platným právnym úkonom. Súd prvej inštancie nezohľadnil ani platnú právnu úpravu obsiahnutú v ust. § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nesprávne v dôvodoch rozhodnutia konštatoval, že žalobcovia neuviedli žiadny konkrétny dôvod, pre ktorý by súd mal nariadiť neodkladné opatrenie, pretože takýto záver nezodpovedá obsahu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia založeného na čl. 28-až 31. spisu. Z obsahu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyplýva, že žalobcovia sa jeho nariadenia domáhajú do skončenia konania vo veci samej, z dôvodu predchádzaniu vzniku škody a to aj vo vzťahu k tretím osobám, prípadne neprimerane vysokých nákladov, ktoré by zaťažovali vlastníkov bytov a to uzatvorením úverových vzťahov. Navrhované neodkladné opatrenie má podľa tvrdenia žalobcov zabrániť zhoršeniu právneho aj faktického postavenia žalobcov s tým, že bez jeho nariadenia v prípade úspechu žalobcov by mohla byť ohrozená realizácia budúceho súdneho rozhodnutia. Žalobcovia nevyhnutnosť nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnili aj potrebou bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu, pretože inak by mohlo dôjsť k zmareniu účelu žaloby, pokiaľ ide o určenie neplatnosti napadnutých rozhodnutí vlastníkov. K návrhu pripojili aj rozhodujúce listinné dôkazy, ktorými osvedčovali potrebu dočasnej úpravy pomerov. S týmito tvrdeniami žalobcov sa súd prvej inštancie nevyporiadal, preto odvolací súd považoval rozhodnutie súdu prvej inštancie za nesprávne. V ďalšom konaní sa súd prvej inštancie bude vecou opätovne zaoberať, zohľadní tvrdenia žalobcov o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie nielen v žalobe, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia ale aj v písomne podanom odvolaní a opätovne vo veci rozhodne.

Vo vzťahu k 3. navrhovanému petitu neodkladného opatrenia, ktorým žalobcovia žiadali, aby súd zakázal žalovanému v 1. rade až do právoplatného ukončenia sporu vo veci samej vykonávať úkony a činnosti správy domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. k bytovým domom súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J., súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. a súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. ako nad jedným samostatným objektom (bytovým domom), odvolací súd považoval rozhodnutie súdu prvej inštancie v časti, v ktorej tento výrok zamietol za vecne správne.

Predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je tiež potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie vtedy, ak je potrebné, aby boli bezodkladne upravené pomery medzi stranami sporu. Súd vzhľadom na charakter neodkladných opatrení pred ich nariadením nemusí dodržať formálny postup určený na dokazovanie a zisťovať všetky skutočnosti potrebné pre rozhodnutie vo veci samej. To však neznamená, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie bez osvedčenia aspoň základných skutočností, ktoré by umožnili prijať záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, a bez osvedčenia potreby a nevyhnutnosti neodkladnej úpravy pomerov. Pojem „potreba bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu“ je treba vykladať tak, že bez tejto úpravy vzťahov súdom, by strane sporu hrozila ťažko napravitelná ujma.

Odvolací súd rozhodujúc o odvolaní podanom žalobcami vo vzťahu 3. navrhovanému petitu neodkladného opatrenia, ktorým žalobcovia žiadali, aby súd zakázal žalovanému v 1. rade až do právoplatného ukončenia sporu vo veci samej vykonávať úkony a činnosti správy domu podľa zákona

č. 182/1993 Z.z. k bytovým domom súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J., súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. a súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. ako nad jedným samostatným objektom (bytovým domom), preskúmal napadnuté uznesenie, ako aj dôvody odvolania a dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktorým bol v tejto časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý, je vecne správny. Žalobcovia totiž v tejto časti neosvedčili potrebu bezodkladne upraviť pomery medzi stranami sporu a neosvedčili ani to, aká ťažko napravitelná ujma im bez takejto dočasnej úpravy pomerov súdom hrozí. Z obsahu spisu vyplýva, že Zmluva o výkone správy bola uzatvorená dňa 10.06.2011 a podľa tejto zmluvy vykonáva od roku 2011 správca - žalovaný v 1. rade správu v bytovom dome označenom ako súp. č. XXXX ul. L. č. orientačné X v G. J. zapísaného na LV č. XXXX, XXXX, XXXX. Správca domu je povinný vykonávať správu bytového domu v súlade so zákonom a s uzatvorenou zmluvou o výkone správy. Je nesporné, že žalobu vo veci samej žalobcovia podali a v rámci konania vo veci samej súd bude rozhodovať o určení povinnosti žalovanému v 1. rade vykonávať správu bytových domov ako samostatných bytových objektoch. Pretože ani odvolací súd nezistil splnenie zákonných podmienok pre nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

Odvolací súd o nároku na náhradu trov odvolacieho konania o nariadenie neodkladného opatrenia s poukazom na ust. § 262 ods. 1 CSP nerozhodoval. V tejto veci žalobcovia spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia podali aj žalobu vo veci samej, preto o tomto nároku rozhodne súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Záverom odvolací súd uvádza, že v zmysle vyššie citovaného ust. § 9 ods. 8 písm. a/ zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správca zastupuje v konaní pred súdom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Ide o zastupovanie vyplývajúce priamo zo zákona, preto odvolací súd konal so žalovaným v 1. rade aj ako so zástupcom ostatných žalovaných, ktorá skutočnosť vyplýva ja so záhľavia tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).