

Súd: Mestský súd Bratislava IV  
Spisová značka: 10C/11/2026  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1426201648  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 03. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Husová  
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2026:1426201648.1

## Uznesenie

Mestský súd Bratislava IV sudkyňou JUDr. Zuzanou Husovou v právnej veci žalobcu: Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.; skrátený názov: bppb, s.r.o., IČO: 35 815 353, so sídlom: Priekopnícka 19, Bratislava, zast.: Advokátska kancelária JUDr. Barbara Holíková, s.r.o., IČO: 36 863 971, so sídlom: Staré Grunty 162, Bratislava proti žalovanému: A. M. C. - A Správa nehnuteľností s.r.o., IČO: 35 861 266, so sídlom: Kvačalova 15, Bratislava, o nariadenie neodkladného opatrenia, takto

### rozhodol:

Súd nariaďuje toto neodkladné opatrenie:

I. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia previesť zostatok finančných prostriedkov ku dňu 31.01.2026 predstavujúci zostatok majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu so súpisným číslom XXXX, nachádzajúceho sa na ulici T. č. XX a XX v W., evidovaného na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie F. W. v evidencii Okresného úradu W., katastrálny odbor pre okres: W. II, obec: W. - m.č. F. W., k.ú. F. W. z bankového účtu G.: X XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v S. banka, a.s. na bankový účet G.: X XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedený v S. W., a.s. so sídlom: M. námestie 3, XXX XX W., IČO: 00 686 930.

II. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu so súpisným číslom XXXX, nachádzajúceho sa na ulici T. č. XX a XX v W., evidovaného na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie F. W. v evidencii E. úradu W., katastrálny odbor pre okres: W. II, obec: W. - m.č. F. W., k.ú. F. W. správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto bytového domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia za obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025.

III. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi náležite vyplnené tlačivo s názvom „Žiadosť o zmenu odberateľa na odbernom mieste - prepis“, spoločnosti Energetika Slovensko, a. s., IČO: 44 483 767, so sídlom Čulenova 6, 811 09 Bratislava, ktoré bude žalovaným podpísané v bode „Za odberateľa“ v časti „Meno a priezvisko pôvodného odberateľa“.

IV. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi náležite vyplnené tlačivo s názvom „Hlásenie zmeny odberateľa na odbernom mieste“, spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., so sídlom: Prešovská 48, 826 46 Bratislava, IČO: 35 850 370, ktoré bude žalovaným podpísané v závere v mieste „Podpis odhlasujúceho“.

V. Žalovaný je povinný do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi náležite vyplnené tlačivo s názvom „Oznámenie o vzniku, zmene a zániku poplatkovej povinnosti podľa zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov“, Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO : 00 603 481, ktoré bude žalovaným podpísané v závere tohto tlačiva v mieste „Označenie a podpis poplatníka“.

VI. Vo zvyšku sa návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamieta.

VII. Súd poučuje žalovaného, že v zmysle § 337 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku môže podať proti žalobcovi žalobu, ktorá sa bude týkať nárokov na navrátenie veci do pôvodného stavu alebo na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia. Ak žaloba vo veci samej nebude podaná, neodkladné opatrenie nezanikne, pretože obsahuje trvalú úpravu pomerov medzi stranami a účinky neodkladného opatrenia budú trvať až do jeho právoplatného

zrušenia na návrh žalobcu alebo žalovaného. Ak žaloba vo veci samej podaná bude, neodkladné opatrenie bude trvať až do rozhodnutia vo veci samej.

VIII. Žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania.

#### o d ŏ v o d n e n i e :

1. Žalovaný (ďalej aj ako „Pôvodný správca“) bol podľa Zmluvy o výkone správy č. XXXX/XX/XX zo dňa 01.07.2006 (ďalej aj „Zmluva o výkone správy s Pôvodným správcom“) do 30.09.2025 správcom bytového domu so súpisným číslom XXXX, nachádzajúceho sa na ulici T. č. XX a XX v W., evidovaného na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie F. W. (ďalej aj „Bytový dom“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome (ďalej aj „Vlastníci“) schválili písomným hlasovaním v dňoch 05.03.2025 až 15.03.2025 vypovedanie Zmluvy o výkone správy s Pôvodným správcom a výpoveďou zo dňa 21.03.2025 doručenu žalovanému dňa 21.03.2025, vypovedali Zmluvu o výkone správy s Pôvodným správcom. S účinnosťou od 01.10.2025 sa správcom Bytového domu stal žalobca (ďalej aj ako „Nový správca“) a to na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 13.08.2025 (ďalej aj „Zmluva o výkone správy s Novým správcom“). Zmluva o výkone správy s Novým správcom bola schválená nadpolovičnou väčšinou všetkých Vlastníkov v Bytovom dome v písomnom hlasovaní konanom v dňoch od 28.07.2025 do 11.08.2025 a následne bola podpísaná osobou poverenou na podpísanie Zmluvy o výkone správy s Novým správcom. Žalobca vyzval Žalovaného dňa 15.08.2025 na odovzdanie všetkej ekonomickej a technickej dokumentácie týkajúcej sa Bytového domu, avšak Pôvodný správca odmietol s tým, že hlasovanie vlastníkov o výpovedi zo Zmluvy o výkone správy s Pôvodným správcom považuje za neplatné a rovnako za neplatné považuje aj hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o schválení Nového správcu a o schválení Zmluvy o výkone správy s Novým správcom. Žalobca nemá vedomosť o tom, že by Žalovaný ktorýkoľvek z úkonov Vlastníkov napadol na súde. Výpoveď je jednostranný právny úkon, nevyžaduje súhlas druhej strany a je platná, pokiaľ sa niektorá zo strán nedovolá jej neplatnosti. Dňa 19.02.2025 sa na žiadosť štvrtiny Vlastníkov konala schôdza zvolaná Žalovaným. Na to bolo platne (16 hlasmi) odsúhlasené, aby Žalovaný k bodom programu 3, 4, 5 a 6 vyhlásil písomné hlasovanie s trvaním od 05.03.2025 do 15.03.2025 s otázkami: 1. Súhlasíte s výpoveďou zmluvy o výkone správy uzavretej so súčasným správcom - spoločnosťou A.M.C. - A Správa nehnuteľností s.r.o., so sídlom Kvačalova 15, 821 08 Bratislava. 2. Súhlasíte, aby poverenou osobou na podpis a podanie výpovede zmluvy o výkone správy so spoločnosťou A.M.C. - A Správa nehnuteľností s.r.o., so sídlom Kvačalova 15, 821 08 Bratislava bola P. S. D.? 3. Súhlasíte, aby novým správcom bytového domu bola spoločnosť Bytový podnik Podunajské Biskupice, so sídlom Priekopnícka 9914/19, 821 06 Bratislava? 4. Súhlasíte, aby komisia v zložení B. F., T. D., S. D., a P. P. pripravili zmluvu o výkone správy s novým správcom za účelom hlasovania o jej znení? Žalovaný mal v zmysle § 14a ods. 1 BytZ povinnosť vyhlásiť písomné hlasovanie tak, ako to bolo odsúhlasené na schôdzi vlastníkov bytov v Bytovom dome dňa 19.02.2025, ktorú si Žalovaný nesplnil. Preto Vlastníci písomné hlasovanie vyhlásili sami. V bytovom dome je celkovo 32 bytov, celkový počet hlasov za bytový dom je 32. Podľa zápisnice z písomného hlasovania zo dňa 17.03.2025 z celkového počtu 32 hlasov sa za súhlas vyjadrilo vo všetkých otázkach 18 hlasov, čím boli všetky otázky v písomnom hlasovaní schválené. Zápisnica o písomnom hlasovaní s trvaním od 05.03.2025 do 15.03.2025 bola v Bytovom dome riadne zverejnená a Žalovanému bola osobne doručená dňa 21.03.2025. Žiaden z Vlastníkov výsledky písomného hlasovania s trvaním od 05.03.2025 do 15.03.2025 nenapadol na súde v zákonnej prekluzívnej lehote podľa ust. § 14a ods. 11 BytZ, a preto je písomné hlasovanie platné a v súlade s rozhodnutím Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/80/2019 z 29.06.2021 sa po uplynutí zákonnej prekluzívnej lehoty stávajú rozhodnutia záväznými a nezmeniteľnými, pričom ich platnosť či neplatnosť nemožno preskúmať ani ako predbežnú otázku v inom súdnom konaní. Oprávnenou osobou na základe výsledkov predmetného písomného hlasovania bola Mgr. S. D.. Výpoveď Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.07.2006 bola datovaná dňa 21.03.2025, podpis oprávnenej osoby bol úradne osvedčený a takto skompletizovaná listina bola Žalovanému osobne doručená dňa 21.03.2025. Žalovaný namietal platnosť hlasovania. Počas plynutia výpovednej lehoty požiadala dňa 14.07.2025 štvrtina Vlastníkov o vyhlásenie písomného hlasovania s trvaním od 28.07.2025 do 11.08.2025 s nasledovnými otázkami: 1. Poverujem P. S. D. ako osobu poverenú na úkony vo vzťahu k zmluve o výkone správy a zároveň ju poverujem na podpísanie zmluvy o výkone správy s novým správcom? 2. Súhlasím, aby novým správcom bola spoločnosť Bytový podnik Podunajské Biskupice, so sídlom Priekopnícka 9914/19, 821 06 Bratislava, IČO 35815353 a súhlasím so znením zmluvy o výkone správy s touto spoločnosťou ako Vám bolo predložené? Žalovaný napriek svojej povinnosti v zmysle § 14a ods. 1 BytZ písomné hlasovanie nevyhlásil. Písomné hlasovanie

vyhlásila aspoň štvrtina Vlastníkov v dňoch od 28.07.2025 do 11.08.2025. Z celkového počtu 32 hlasov sa za súhlas s otázkou č. 1 vyjadrilo 18 hlasov a za otázku č. 2. sa vyjadrilo 19 hlasov, čím boli obe otázky v písomnom hlasovaní schválené. Zápisnica o písomnom hlasovaní bola v Bytovom dome zverejnená dňa 12.08.2025, Žalovaný ju prevzal dňa 13.08.2025 a následne listom zo dňa 18.08.2025 vyjadril svoje pochybnosti o Zápisnici o písomnom hlasovaní. Konkrétne namietal, že uskutočnené písomné hlasovanie obsahovalo rovnakú otázku ako písomné hlasovanie zo dňa 05.03.2025 až 15.03.2025 v bode č. 2, k čomu nie je postačujúca nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov domu. Taktiež sa opakovala otázka č. 3, ktorá sa uvádza v súčasnom hlasovaní v bode č. 2, k čomu je pri opakovanom hlasovaní k týmto otázkam potrebný súhlas 2/3 hlasov vlastníkov domu. Podľa podpisu na hlasovacej listine, overenie podpisov vykonala pani Q. za vchod č. 15, ktorá ale nebola vlastníčkmi domu zvolená na funkciu overovateľa písomného hlasovania. To platí aj pri pani W. za vchod č. XX v rámci zbierania podpisov a podpísaním sa za druhého zákonom stanoveného overovateľa na hlasovacej listine. Námiетка, že hlasovanie obsahovalo duplicitné otázky, nie je dôvodná. Otázky č. 1 a 2 sa vzťahovali na tú istú osobu, ale každá z nich má odlišný právny obsah a smeruje k inému právnomu úkonu. Nešlo preto o duplicitné hlasovanie, ale o dva samostatné právne kroky (úkony), ktoré spolu logicky súvisia a sú nevyhnutné na realizáciu zmeny správcu - najskôr ukončenie existujúcej zmluvy a následne uzatvorenie novej. Otázka č. 3 položená v Písomnom hlasovaní z 05.03.2025 až 15.03.2025 sa týkala osoby nového správcu. Otázka č. 2 položená v Písomnom hlasovaní z 28.07.2025 až 11.08.2025 sa týkala toho, za akých podmienok bude tento správca spravovať dom. Touto otázkou vlastníci schvaľovali konkrétne znenie zmluvy o výkone správy, ktorá je právnym základom výkonu správy v dome. Žalobca ohľadom Písomného hlasovania o schválení zmluvy o výkone správy s Novým správcom nemá vedomosť o tom, že by niektorý z Vlastníkov výsledky písomného hlasovania napadol na súde v zákonnej prekluzívnej lehote podľa ust. § 14a ods. 11 BytZ, a preto je písomné hlasovanie platné. Súdna prax vychádza z toho, že menšie formálne nedostatky nevedú automaticky k neplatnosti rozhodnutia, ak je zrejma skutočná vôľa vlastníkov a ak nebol porušený cieľ zákona (napr. transparentnosť a overiteľnosť hlasovania), čo je v danom prípade jednoznačne preukázané. Zmluva o výkone správy s Novým správcom bola uzavretá dňa 13.08.2025, pričom za vlastníkov bytov v bytovom dome ju v súlade s rozhodnutím v písomnom hlasovaní podpísala P. S. D.. S účinnosťou od 01.10.2025 tak správu Bytového domu vykonáva Žalobca. Dňa 15.08.2025 vyzval Žalobca ako Nový správca Žalovaného na prevod správy Bytového domu. Žalobca požadoval do 3 pracovných dní doloženie zoznamu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich kontaktné údaje, výšku mesačných preddavkov a nedoplatkov/preplatiek, súpis všetkých zmlúv s dodávateľmi tovarov a služieb pre Bytový dom, kópie všetkých účtov, na ktorých sa spravujú finančné prostriedky, prehľad neuhradených faktúr a nezaúčtovaných dokladov, zostatok finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv k dátumu prevodu a do 30 dní doložiť všetky dokumenty Bytového domu od začiatku správy. Ďalej žiadal, aby Žalovaný bezodkladne oznámil zmenu subjektu, ktorý vykonáva správu dodávateľom, pripravil vyššie uvedené dokumenty na odovzdanie a dohodol si termín prevzatia. Žalovaný výzvu zo dňa 15.08.2025 prevzal dňa 20.08.2025, do dnešného dňa však na výzvu nereagoval. Napriek tomu, že Žalovaný bol povinný najneskôr v deň zániku jeho zmluvy, t. j. 30.09.2025 odovzdať Vlastníkom, resp. Žalobcovi celú dokumentáciu týkajúcu sa správy a predložiť Vlastníkom správu o svojej činnosti a napriek výzve Žalobcu, si Žalovaný tieto povinnosti do dnešného dňa nesplnil. Vlastníci ako majitelia bankového účtu prejavili vôľu na jeho zmenu a po zmene správcovskej spoločnosti je novým bankovým účtom účet vo formáte X XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedený v S. W., a.s. Pôvodný správca však naďalej disponuje s majetkom Vlastníkov na pôvodnom bankovom účte vo formáte IBAN: X XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeným v S. banka, a.s. Právo výkonu správy k tomuto majetku Žalovanému však už zaniklo uplynutím výpovednej lehoty, t.j. 30.09.2025. V prípade ďalšej dispozície Žalovaného s majetkom Vlastníkov na bankovom účte hrozí, že Žalobca nebude môcť riadne plniť záväzky Vlastníkov, čím je vážne ohrozená správa Bytového domu a tým aj vlastnícke práva. Vzhľadom na plynutie času, kedy Žalovaný reálne naďalej disponuje s majetkom Vlastníkov na pôvodnom bankovom účte Bytového domu v Tatra banke, a.s. je vo vzťahu k jeho povinnosti previesť zostatok účtu Bytového domu na novovytvorený bankový účet potrebné túto nastaviť až ku skončeniu predchádzajúceho celého mesiaca, t. j. k 31.01.2026. Z dôvodu neodkladnej potreby vrátenia majetku Vlastníkov, ako aj z dôvodu obavy o znižovanie tohto majetku Žalovaným sa Žalobca musí bezodkladne domáhať ukončenia dispozície Pôvodného správcu s majetkom Vlastníkov. Navyše je nevyhnutné zabezpečiť finančné prostriedky na bankovom účte Bytového domu tak, aby nedochádzalo k neoprávneným dispozíciám zo strany Pôvodného správcu a aby bolo možné riadne realizovať platby dodávateľom energií, ako aj pokrývať nevyhnutné a pravidelné mesačné výdavky Vlastníkov bytov. Odovzdanie požadovaných dokladov je dôležité predovšetkým z toho dôvodu, aby Žalobca ako správca mal relevantné podklady na vypracovanie vyúčtovania za

Bytový dom, keďže toto je povinnosťou správcu, ktorým je Žalobca. Až na základe týchto dokladov je možné zistiť existenciu potencionálnych nárokov Vlastníkov voči tretím osobám, ako aj existencie záväzkov Vlastníkov a z nich vyplývajúcich prípadných nárokov tretích osôb. Skutočnosti uvedené v návrhu podľa názoru Žalobcu dostatočne osvedčujú, že je nevyhnutné neodkladným opatrením zamedziť Žalovanému v ďalšom vystupovaní voči Vlastníkom a tretím osobám z pozície správcu Bytového domu, ktoré už Žalovanému zaniklo k 30.09.2025. Bez uloženia povinnosti Žalovanému vydať dokumentáciu týkajúcu sa správy Bytového domu prostredníctvom neodkladného opatrenia bude mať Žalovaný znemožnené vyššie uvedené činnosti, čím budú v konečnom dôsledku poškodení všetci Vlastníci ako spotrebitelia poskytnutých služieb. Obdobné povinnosti ako sú predmetom návrhu už boli viackrát judikované (rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp. zn. 10Co/10/2010 z 16.03.2010 a sp. zn. 18Co/30/2011 z 11.04.2011). Zmenu správcovského subjektu v Bytovom dome už Žalobca oznámil niektorým dodávateľom. Títo dodávatelia však nevytvoria pre Bytový dom nový zmluvný vzťah, ani nevykonajú zmenu v existujúcom zmluvnom vzťahu na dodávku vody, či elektrickej energie do spoločných priestorov Bytového domu, zmenu týkajúcu sa poplatkov za odvoz komunálneho odpadu, hoci o to požiada už nový správca. Tlačivá ZSE, BVS ako aj Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy potvrdzujú nutnosť podpísania „pôvodným odberateľom“, resp. „odhlasujúcim“, „poplatníkom“ ktorým je podľa ZSE, BVS, Hlavného mesta SR Bratislavy stále žalovaný, ale aj v prípade ZSE a BVS novým odberateľom, teda Žalobcom. V prípade, ak k uvedenej zmene v krátkom čase nedôjde, reálne hrozí, že napr. ZSE a BVS pri neuhrádzaní preddávkových platieb zo strany Žalovaného z titulu ním uzavretých zmlúv o dodávkach elektriny a vody obmedzia alebo prerušia dodávky týchto médií do Bytového domu alebo budú ZSE a BVS vymáhať svoje pohľadávky. Žalobca totiž nedisponuje zmluvami, ktoré Žalovaný uzavrel v mene Vlastníkov ako Pôvodný správca Bytového domu. Z toho vyplýva naliehavá potreba zabezpečiť zmenu odberateľa v súlade s podmienkami ZSE a BVS, ale aj zmenu poplatníka týkajúcu sa odvozu komunálneho odpadu, nakoľko tieto subjekty budú bez vydania navrhovaného neodkladného opatrenia ďalej konať so Žalovaným ako odberateľom, resp. zástupcom odberateľov vody a elektrickej energie dodávanej do Bytového domu poplatníkom, na čo mu oprávnenie zo Zmluvy o výkone správy s Pôvodným správcou zaniklo k 30.09.2025. Žalobca poukázal aj na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2Cob/52/2018 z 19.04.2018, ktoré potvrdilo v celom rozsahu vydané neodkladné opatrenie Okresného súdu Bratislava III. Za situácie, keď Žalobca nedisponuje kompletnou dokumentáciou k správe Bytovému domu, Vlastníci nemajú bez nariadenia neodkladného opatrenia zabezpečený reálny prístup k ich vlastnému majetku (dokumentácii) ani k informáciám o správe Bytového domu. Z uvedeného konania Žalovaného, ktorý naďalej vystupuje ako disponent bankového účtu Bytového domu a ktorý neodovzdal Žalobcovi ako novému správcovi materiály týkajúce sa správy Bytového domu, je zrejmé, že je potrebné nariadením neodkladného opatrenia upraviť pomery medzi stranami sporu. Žalobca predloženými listinnými dôkazmi osvedčil existenciu právneho vzťahu medzi sporovými stranami a tieto dôkazy odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy. Neodkladné opatrenie subsumuje vec samu, čo vyplýva zo samotného znenia nariadeného neodkladného opatrenia, t.j. uloženia povinností Žalovanému niečo vykonať a niečoho sa zdržať, čím je poskytnutá dostatočná ochrana Žalobcovi. Prípustnosť nariadiť neodkladné opatrenie v tomto znení vyplýva zo špecifického postavenia sporových strán, keďže Žalobca vystupuje ako Nový správca Bytového domu a Žalovaný ako Pôvodný správca, ktorý stále disponuje, resp. nevydal majetok Vlastníkov Bytového domu Žalobcovi.

2. Žalobca teda navrhol, aby súd uložil žalovanému ad I. do 3 dní od doručenia tohto uznesenia previesť zostatok finančných prostriedkov ku dňu 31.01.2026 z bankového účtu IBAN: X XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v S. banka, a.s. na bankový účet G.: X XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedený v S. W., a.s., ad II. zdržať sa nakladania s majetkom vlastníkov nachádzajúcim sa na bankovom účte G.: X XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedeného v S. banka, a.s. s výnimkou nakladania s týmto majetkom podľa výroku I., ad III. zdržať sa nakladania s peňažnými prostriedkami vlastníkov, ktoré má žalovaný v dispozícii v hotovosti, ad IV. od doručenia tohto uznesenia zdržať sa úkonov a činnosti správy bytového domu so súpisným číslom XXXX, nachádzajúceho sa na ulici T. č. XX a XX v W., evidovaného na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie F. W., ad V. zdržať sa akéhokoľvek konania, v ktorom by voči tretím osobám vrátane Vlastníkov vystupoval ako správca bytového domu, ad VI. predložiť do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto bytového domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia za obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025, ad VII. do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi materiály týkajúce sa správy bytového domu, ad VIII. do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi náležite vyplnené tlačivo s názvom „Žiadosť o zmenu odberateľa na odbornom mieste - prepis“, spoločnosti ZSE Energia, a.s., ktoré bude žalovaným podpísané v bode 13. „Za odberateľa“ tohto tlačiva v časti „Meno a

priezvisko pôvodného odberateľa“, ad IX. do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi náležite vyplnené tlačivo s názvom „Hlásenie zmeny odberateľa na odbornom mieste“, spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., ktoré bude žalovaným podpísané v mieste „Podpis odhlasujúceho“, ad X. do 3 dní od doručenia tohto uznesenia vydať žalobcovi náležite vyplnené tlačivo s názvom „Oznámenie o vzniku, zmene a zániku poplatkovej povinnosti podľa zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov“, Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, ktoré bude žalovaným podpísané v závere tohto tlačiva v mieste „Označenie a podpis poplatníka“.

3. Súdu bolo osvedčené, že Vlastníci bytov a nebytových priestorov Bytového domu na T. XX-XX, W. uzatvorili so žalovaným dňa 01.07.2006 Zmluvu o výkone správy č. XXXX/XX/XX (č. I. 13). Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. F. W. (č. I. 20) bolo osvedčené, že v bytovom dome je 32 bytov. Dňa 13.08.2025 bola uzatvorená Zmluva o výkone správy medzi Vlastníkmi bytov a nebytových priestorov Bytového domu na T. XX-XX, W. a žalobcom (č. I. 29). Dvanásť vlastníci požiadali žalovaného o zvolanie schôdze s navrhovaným programom: Výpoveď zmluvy o výkone správy so žalovaným, voľba poverenej osoby na podpis výpovede, voľba nového správcu, voľba komisie na prípravu znenia zmluvy s novým správcom, voľba overovateľov písomných hlasovaní pre všetky budúce písomné hlasovania do ich odvolania alebo vzdania sa funkcie overovateľa (č. I. 35). Žalovaný zvolal dňa 11.02.2025 schôdzu na 19.02.2025 (č. I. 36). V zmysle zápisnice z tejto schôdze vlastníkov (č. I. 37) zapisovateľkou bola zvolená S. D., overovateľmi boli B. F. a N. W.. Prítomní vlastníci odhlasovali, že správca vyhlási písomné hlasovanie k bodom týkajúcim sa výpovede zmluvy o výkone správy, poverenej osoby na podpis a podanie výpovede, o novom správcovi, o zložení komisie na konzultáciu a pripomienkovanie zmluvy o výkone správy s novým správcom. Za overovateľov budúcich písomných hlasovaní boli zvolení B. F., S. D., C. H. a T. D.. Vlastníci bytov na základe požiadavky viac ako 1 vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyhlásili písomné hlasovanie k týmto otázkam v termíne od 05.03.2025 do 15.03.2025 (č. I. 39). Podľa zápisnice o vykonaní písomného hlasovania (č. I. 40) otázky 1. - 4. boli schválené.

4. Vlastníci vypovedali Zmluvu o výkone správy so žalovaným výpoveďou zo dňa 21.03.2025 (č. I. 48). K výpovedi sa žalovaný vyjadril v stanovisku zo dňa 10.06.2025 (č. I. 49) a namietal, že výpoveď resp. hlasovanie nespĺňa podmienky Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (§ 14). Dôvodom je neplatnosť viacerých zarátaných hlasov (pani T., Q., od ktorých boli doručené čestné vyhlásenia), v ďalšom prípade pani H. chýba splnomocnenie od vlastníka, nakoľko ona nie je vlastníčkou bytu. Zároveň podľa svedectva pani N. došlo k jej vynechaniu pri písomnom hlasovaní. Hlasovanie vlastníkov ani výpoveď neobsahujú dôležité náležitosti (dátum uzatvorenia zmluvy 01.07.2006 ani číslo Zmluvy o výkone správy č. XXXX/XX/XX). Výpoveď neakceptoval, a preto je neplatná. Dňa 14.07.2025 požiadali dvanásť vlastníci (5 vlastníkov z vchodu Dudvážska 15 a X z vchodu Dudvážska XX) žalovaného o vyhlásenie písomného hlasovania (č. I. 50) s otázkami týkajúcimi sa poverenia P. S. D. ako osoby poverenej na úkony vo vzťahu k zmluve o výkone správy a na podpísanie zmluvy o výkone správy s novým správcom a súhlasu s tým, aby bola podpísaná zmluva o výkone správy so žalobcom v znení, ako bolo predložené. Vlastníci vyhlásili písomné hlasovanie s termínom od 28.07.2025 do 11.08.2025 dňa 21.07.2025 (č. I. 51). Podľa zápisnice o vykonaní písomného hlasovania zverejnenej dňa 12.08.2025 boli obidve otázky schválené. Žalovaný v stanovisku zo dňa 18.08.2025 (č. I. 55) namietal, že uskutočnené písomné hlasovanie obsahovalo rovnakú otázku ako písomné hlasovanie zo dňa 05.03.2025 až 15.03.2025 v bode č. 2, k čomu nie je postačujúca nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov domu. Taktiež sa opakovala otázka č. 3, ktorá sa uvádza v súčasnom hlasovaní v bode č. 2, overenie podpisov vykonala pani Q. za vchod č. XX, ktorá ale nebola vlastníčkami zvolená na funkciu overovateľa písomného hlasovania, súčasne to platí aj pri pani W. za vchod č. XX. Listom zo dňa 15.08.2025 (č. I. 56) požiadal žalobca žalovaného o prevod správy Bytového domu. Zo zmluvy o bežnom účte právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa na č. I. 58 mal súd za osvedčené nové číslo účtu bytového domu v tvare G.: X XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX (č. I. 58). Číslo účtu vedeného žalovaným je G.: X XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, obidva účty sú vedené v S. banka, a.s. (č. I. 59). Z predložených formulárov spoločností Energetika Slovensko, a.s., Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. a Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy súd zistil, že v prípade prehlásenia na nového odberateľa sa vyžaduje aj podpis pôvodného subjektu (č. I. 60 - 65).

5. Podľa § 324 ods. 1 C.s.p., pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.“ Podľa § 324 ods. 2 C.s.p., na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd. Podľa § 324 ods. 3 C.s.p., neodkladné opatrenie súd

nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. 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. V zmysle § 325 ods. 2 písm. c), d) C.s.p., neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby c) nenakladala s určitými vecami alebo právami, d) aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

6. Podľa 326 ods. 1 C.s.p., v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa 132 C.s.p., uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého zabezpečovacieho opatrenia sa navrhovateľ domáha. Podľa 326 ods. 2 C.s.p., k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

7. Podľa § 328 ods. 1 C.s.p, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne. Podľa § 329 ods. 1 C.s.p, prvá veta, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúču a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Podľa § 329 ods. 2 C.s.p, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. V zmysle § 332 ods. 1 C.s.p., neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

8. Podľa § 334 C.s.p., Súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

9. Podľa § 337 C.s.p., (1) Ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20210801>> neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje. (2) Súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej. Konanie vo veci samej sa môže týkať aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu alebo nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia. (3) Súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší rozhodnutím, ktorým žalobe vo veci samej vyhovel. Ustanovenie § 335 platí primerane.

10. Podľa § 8a ods. 1, ods. 3 Zák. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „BytZ“), (1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcou a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, e) zásady určenia výšky platieb za správu, f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2. (3) Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.

11. V zmysle § 8b ods. 1 BytZ, Pri správe domu je správca povinný a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo

nebytového priestoru v dome, d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky, f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov (ďalej len „štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“), g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok, h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o), i) podať návrh na exekučné konanie, j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom, k) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

12. Podľa § 9 ods. 6 BytZ, Ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.

13. V zmysle § 9 ods. 7 BytZ, Spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

14. V zmysle § 255 ods. 2 Cs.p., Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

15. Neodkladné opatrenie je inštitút, ktorý je na mieste použiť tam, kde je potrebné neodkladne upraviť pomery alebo je tu obava, že exekúcia bude ohrozená s cieľom umožniť ničím nerušené rozhodovanie súdu vo veci samej alebo zaručiť úspešnosť budúcej exekúcie vykonateľného súdneho rozhodnutia. Ide o taký stav, ktorý bezpodmienečne vyžaduje rýchlu súdnu ochranu. Pri obidvoch uvedených skupinách neodkladných opatrení je potrebné skúmať, či je nárok žalobcu osvedčený a či je neodkladné opatrenie potrebné. Existenciu vyššie uvedených skutočností je povinný osvedčiť žalobca.

16. Navrhovateľ (žalobca) musí osvedčiť, že obava z ohrozenia je reálna, teda že osoba ktorej navrhuje uložiť nejakú povinnosť (alebo zákaz) neodkladným opatrením, koná tak (robí faktické a právne úkony), že v konečnom dôsledku môže dôjsť k sťaženiu alebo znemožneniu ďalšieho konania a rozhodovania vo veci samej, resp. k zmareniu prípadného núteného výkonu súdneho rozhodnutia. Ohrozenie nároku navrhovateľa (žalobcu), či už subjektívne alebo objektívne, musí byť konkrétne a strana sporu ho musí vždy osvedčiť, nestačí iba abstraktná (pravdepodobná) možnosť ohrozenia práv strany sporu. Chýbajúce osvedčenie ohrozenia práva strany sporu nemožno ničím nahradiť, lebo je základnou podmienkou pre vydanie neodkladného opatrenia. Podľa súdnej judikatúry o potrebe neodkladného opatrenia nesmú byť vážnejšie pochybnosti. Procesnú zodpovednosť za výsledok konania v tomto smere vždy nesie žalobca. Ohrozenie nároku žalobcu, či už subjektívne alebo objektívne, musí byť

konkrétne a žalobca ho musí vždy osvedčiť, nestačí len abstraktná (pravdepodobná) možnosť ohrozenia jeho práv.

17. Podmienkou pre vyhoviecie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je naliehavosť situácie, vyžadujúcej neodkladné riešenie veci v záujme predchádzania vzniku nožnej poruchy v právnom vzťahu. Účelom neodkladného opatrenia je totiž rýchle a pružné riešenie tej situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu, ktorá však musí byť objektívne preskúmateľná. Neodkladné opatrenie bude spravidla opodstatnené, ak navrhovateľovi hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu.

18. Súd sa pri posudzovaní dôvodnosti návrhu na vydanie neodkladného opatrenia zaoberal otázkou, či sú splnené podmienky pre jeho nariadenie, ako sú uvedené vyššie. Na základe obsahu spisu súd dospel k záveru, že v danej veci sú v časti dané zákonné podmienky pre vyhoviecie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

19. Aktívna vecná legitímácia žalobcu na podanie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je daná s poukazom na ustanovenia BytZ, na Zmluvu o výkone správy z 13.08.2025 a vzhľadom na súdnu prax, ktorá priznáva správcovi ako zákonnému zástupcovi vlastníkov právo vymáhať na súde vo vlastnom mene pohľadávky vlastníkov bytov, vyplývajúce zo správy domu voči samotným vlastníkom, ako aj tretím osobám (rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 5Co237/2013, sp. zn. 2Co 320/2013 zo dňa 14.8.2013, sp. zn. 6Co 471/2012 zo dňa 17.6.2013, sp. zn. 8Co239/2011 zo dňa 26.11.2013, rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 180/2008 z 15.10.2009). Pasívna vecná legitímácia žalovaného vyplýva zo skutočnosti, že ako subjekt, ktorý bol v zmluvnom vzťahu s vlastními bytov odmieta splniť viaceré svoje povinnosti špecifikované v návrhu.

20. V nadväznosti na skutkové tvrdenie žalobcu, že nemá vedomosť o tom, že by niektorý z prehlasovaných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v Bytovom dome napadol výsledky hlasovaní na súde a ani o tom, že by pôvodný správca napadol ktorýkoľvek z úkonov na súde, bolo dňa 27.02.2026 v súdnom registri v časti živých spisov preverené (viď úradný záznam z 02.03.2026), či niektorý z vlastníkov podľa priloženého listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. F. W. nepodal žalobu, ktorá by mohla byť žalobou prehlasovaného vlastníka a to s negatívnym výsledkom. Podľa lustrácie v databáze súdov ani žalovaný nepodal žalobu, ktorá by sa podľa predmetu konania mohla týkať návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v prejednávanej veci. Nakoľko „Otázkou platnosti rozhodnutí prijatých zhromaždením vlastníkov nemôže súd posudzovať v inom konaní než v konaní podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do 30.9.20141, a to ani ako otázku predbežnú“ (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/60/2019 zo dňa 29.06.2021 publikované pod R80/2021 v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov č. 7/2021), považuje súd rozhodnutia prijaté vlastními týkajúce sa zmeny správcu s prihliadnutím na uplynutie prekluzívnej lehoty podľa § 14a BytZ za platné.

21. Súd návrhu vyhovel v časti petitu I., teda povinnosti previesť zostatok finančných prostriedkov z pôvodného účtu Bytového domu na účet založený žalobcom. Súdu bolo osvedčené pôvodné číslo účtu. Žalobca netvrdil, v akej výške sú prostriedky na pôvodnom účte, ale vzhľadom na to, že požadoval previesť zostatok ku dňu 31.01.2026, je podľa názoru súdu prvej inštancie tento výrok vykonateľný. Bolo povinnosťou pôvodného správcu previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom najneskôr v deň zániku zmluvy. Žalobca v žiadosti o prevod správy zo dňa 15.08.2025 žiadal od žalovaného okrem iného aj výpisy z bankových účtov od 01.01.2025 a pokiaľ mu ich žalovaný neposkytol, nemožno žalobcovi pričítať na ťarchu, že nedokáže uviesť konkrétnu výšku prostriedkov na pôvodnom účte. Keďže žalovaný svoju povinnosť nesplnil, nový správca konajúci v najlepšom záujme vlastníkov nemá inú možnosť ako domáhať sa splnenia povinnosti týmto návrhom. Bez uloženia povinnosti žalovanému hrozí, že nebude možné riadne poskytovať služby spojené s bývaním z dôvodu nedostatku prostriedkov, ktoré patria všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome. Na strane žalovaného ide pritom o jednoduchý úkon - prevod finančných prostriedkov, ktorý je časovo nenáročný. Naopak súd zamietol návrh v časti petitu II., keďže povinnosť zdržať sa nakladania prostriedkami na pôvodnom účte je nadbytočná. Pokiaľ totiž súd ukladá správcovi previesť prostriedky na nový účet, ďalšie nakladanie s nimi je nemožné a tento výrok by

bol obsolétny. Výrok I. podľa názoru súdu konzumuje aj navrhovaný petit II. Súd si je vedomý, že povinnosť previesť finančné prostriedky sa týka rozhodujúceho dátumu 31.01.2026, avšak od založenia nového účtu Vlastníkov žalobcom akiste Vlastníci poukazujú preddavkové platby na tento nový účet. Aj v prípade, že by po 31.01.2026 boli na pôvodný účet prevedené ďalšie prostriedky, je možné sa ich v budúcnosti domáhať žalobou na vydanie bezdôvodného obohatenia. Podstatné je zabezpečiť prístup k prostriedkom vlastníkov za účelom správy Bytového domu a na to je dostatočné vyhovieť časti návrhu (výrok I.). Pokiaľ ide o tretí formulovaný petit (nakladanie s prostriedkami v hotovosti) súdu nebolo osvedčené, že by žalovaný disponoval hotovosťou vlastníkov, preto v tejto časti súd návrh zamietol.

22. Navrhované výroky pod č. IV. a V. (zdržanie sa úkonov a činnosti správy bytového domu a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by žalovaný vystupoval ako správca) súd zamietol, nakoľko z návrhu nebolo osvedčené, že by žalovaný konal takýmto spôsobom. Aby bolo možné uložiť žalovanému zdržať sa takéhoto konania, musel by žalobca tvrdiť a osvedčiť, že žalovaný vykonáva faktické úkony či už voči vlastníkom alebo tretím osobám, v ktorých naďalej vystupuje ako správca napriek tomu, že zmluvný vzťah s Vlastníkmi už zanikol. Okrem toho, že žalovaný formuloval svoj nesúhlas s výpoveďou zo Zmluvy o výkone správy (10.06.2025, teda pred cca. 8 mesiacmi) a namietal neplatnosť zápisnice z 13.08.2025 (pred cca. 6 mesiacmi), žalobca nepredložil žiadny listinný dôkaz, z ktorého by vyplývalo, že žalovaný aktuálne (t. j. v čase podania návrhu) vystupuje naďalej ako správca. Súčasne formulácia výroku „zdržať sa akéhokoľvek konania“ nie je podľa názoru súdu prvej inštancie materiálne vykonateľná a už z tohto dôvodu nemožno návrhu v časti petitu V. vyhovieť.

23. Súd považoval za dôvodný návrh v časti petitu pod č. VI., teda predložiť vlastníkom správu o činnosti týkajúcu sa Bytového domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia od 01.01.2025 do 31.12.2025. V zmysle § 9 ods. 6 BytZ bol žalovaný povinný najneskôr v deň zániku zmluvy predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa Bytového domu, ktorú povinnosť si nesplnil, čo žalobca v zmysle tzv. negatívnej dôkaznej teórie nie je povinný preukazovať. Uvedená správa, ako aj požadované predloženie vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia od 01.01.2025 do 31.12.2025 sú dôležité nielen pre Vlastníkov, ale aj pre žalobcu ako nového správcu Bytového domu, aby mohol aspoň v minimálnom rozsahu dostať svojim zmluvným a zákonným povinnostiam. Naproti tomu návrh v časti petitu pod č. VII. súd zamietol. Napriek tomu, že žalovaný je ex lege povinný odovzdať žalobcovi celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady a pod., petit v tejto časti nie je dostatočne špecifikovaný a určitý a nemôže byť prevzatý do výroku súdneho rozhodnutia. Takýto výrok by nebol materiálne vykonateľný a v prípadnom exekučnom konaní by pri absencii dobrovoľného plnenia nemohol byť podkladom pre nútený výkon rozhodnutia. Žalobca sa domáha vydania hnutelných vecí - listín, ktoré nie sú všetky presne špecifikované. Súd prvej inštancie odkazuje na uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 15Co/279/2017 zo dňa 28.11.2018, „Odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že najdôležitejšou obsahovou náležitosťou žaloby je žalobný petit, v ktorom žalobca uvádza, ako by podľa jeho želania mal súd rozhodnúť, resp. ako by mal znieť výrok jeho rozsudku a zároveň ním stanovuje rozsah požadovanej súdnej ochrany a určuje medze toho, o čom a ako sa má rozhodnúť. V podstate ide o návrh súdneho výroku a zákon kladie na formuláciu petitu určité požiadavky, rešpektovaním ktorých sa zabezpečuje presnosť a určitosť výrokov rozsudkov. Presný a určitý petit je pred súdom rámcom rozhodovania, z ktorého nesmie vybočiť a ktorý môže prekročiť len v taxatívne vymedzených prípadoch. Žalobca sa domáha vydania hnutelných vecí - listín, ktoré nie sú všetky presne špecifikované.“

24. Napokon súd návrhu vyhovel v časti navrhovaných výrokov pod VIII., IX. a X., nakoľko žalobca osvedčil, že za účelom prepisu z pôvodného odberateľa (v tomto prípade pôvodného správcu) na nového je potrebná súčinnosť žalovaného. Je nevyhnutné zabezpečiť, aby nedošlo k odstávke vody, elektriny, ako aj k obmedzeniu odvozu odpadu, čo sú pre obyvateľov Bytového domu kľúčové služby vyplývajúce z ich práva na pokojné bývanie. Aj v tomto prípade ide o jednoduchý úkon zo strany žalovaného, ktorý nie je časovo náročný, ale pre Vlastníkov, ako aj pre žalobcu vykonávajúceho správu Bytového domu je zásadného významu. Žalobca v petite pod č. VIII. uviedol spoločnosť ZSE Energia, a.s., so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 677 281, ktorá však už neexistuje (zánik dobrovoľným výmazom ku dňu 01.07.2025). Z výpisu z Obchodného registra súd zistil (poukazujúc na ustanovenie § 185 ods. 2 C.s.p.), že nástupnícku spoločnosťou je Energetika Slovensko, a. s., IČO: 44 483 767, so sídlom Čulenova 6, 811 09 Bratislava, ako vyplýva aj z predloženého tlačíva na č. I. 60). Súd tiež formulačne

upravil výrok, vzhľadom k tomu, že bod 13. sa na tlačive nenachádza a uviedol vo výroku len znenie, ktoré zodpovedá predloženému tlačivu.

25. Záverom súd konštatuje, že za účelom ochrany práv Vlastníkov, ako aj na nevyhnutné zabezpečenie plnenia povinností novým správcom - žalobcom v konaní považoval za dostatočné nariadiť neodkladné opatrenie vo vyššie uvedených piatich výrokoch. Súd rozhodol o nároku na náhradu trov konania, keďže predmetné uznesenie súdu je rozhodnutím, ktorým sa konanie končí, pričom každá zo strán (žalobca aj žalovaný) boli úspešný v časti piatich výrokov, teda 50 %. Súd preto rozhodol tak, že žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje, písomne a to v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.