

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 27Co/33/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3121201756  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martina Trnavská  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2021:3121201756.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Martiny Trnavskej a členiek senátu JUDr. Ľubice Bajzovej a JUDr. Aleny Záhumenskej v spore žalobkýň 1/ D., 2/ S. a 3/ K., proti žalovaným 1/ N. a 2/ S., o neplatnosť schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na odvolanie žalobkýň proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín zo dňa 16. apríla 2021, č. k. 21C/8/2021-22, takto

### rozhodol:

Uznesenie súdu prvej inštancie m e n í tak, že nariaďuje toto neodkladné opatrenie:

„ P o z a s t a v u j e s a účinnosť rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v administratívnej budove s.č. XXXX, postavenej na parc. č. XXXX/XXX, k.ú. O., obec A., okres X. zapísanej na LV č. XXXX, ktoré prijali na schôdzi dňa 22.07.2020, a to až do právoplatného skončenia vo veci samej.“

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým, v záhlaví identifikovaným uznesením, súd prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobkyne sa domáhali nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým súd pozastaví účinnosť rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov nehnuteľnosti - administratívnej budovy s. č. XXXX, postavenej na parc.č. XXXX/XXX, k. ú. A., Obec A., Okres X. zapísanej na LV č. XXXX, ktoré prijala schôdza vlastníkov D., S., K., N. a S. dňa 22.07.2020, predmetom ktorých bola výpoveď zmluvy o výkone správy uzatvorenej s N., zo dňa 01.06.2019, voľba správcu, schválenie zmluvy o výkone správy, a to až do právoplatného skončenia vo veci samej. Návrh na neodkladné opatrenie odôvodňovali tým, že na základe listu správcu predmetnej administratívnej budovy, spoločnosti N. sa dozvedeli, že dňa 22.07.2020 sa mala uskutočniť schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov administratívnej budovy a napriek tomu, že sa uvedenej schôdze nezúčastnili, a to ani v zastúpení, na zápisnici figuruje okrem podpisov žalovaných aj podpis žalobkyne 1/ a preto doručенú zápisnicu z údajnej schôdze zo dňa 22.07.2020 považujú za falošnú. Rovnako nemohlo dôjsť k prijatiu rozhodnutia o odvolaní spoločnosti N.. z funkcie správcu. Namietali, že nebol dodržaný zákonný postup zvolania schôdze, nebolo im doručené oznámenie o jej konaní a ani pozvánka, nebol im oznámený program schôdze, nedošlo k získaniu potrebnej väčšiny na prijatie rozhodnutia, bolo im znemožnené zúčastniť sa schôdze. Žalobkyniam neboli oznámené výsledky hlasovania v lehote 5 pracovných dní. Rozhodnutie tak bolo prijaté v rozpore so zákonom. Spoločnosť N., ktorá sa v rozpore so zákonom mala stať dňa 22.07.2020 správcou administratívnej budovy, nemá žiadne doklady, ktoré by jej správcovstvo preukazovali, okrem sfaľovanej zápisnice. Ďalej sa absolútne nestará o správu administratívnej budovy, neriadi sa zákonom č. 182/1993 Z. z. a aj v súčasnej dobe administratívnu budovu spravuje doterajší správca. Napriek tomu im N. zasiela listy, akékoľvek nezhody chce riešiť trestnoprávnou cestou, podáva trestné oznámenia, vytvára záväzky, čím ich poškodzuje. Vo veci samej sa žalobkyne žalobou domáhajú, aby súd vydal rozsudok, ktorým určí, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov nehnuteľnosti - administratívnej budovy s. č. XXXX, postavenej na parc. č. XXXX/XXX, k. ú. A., zapísanej na LV č. XXXX, ktoré mala prijať schôdza vlastníkov D., S.,

K., N. a S. dňa 22.07.2020, predmetom ktorých bola výpoveď zmluvy o výkone správy uzatvorenej s N. zo dňa 01.06.2019, voľba správcu a schválenie zmluvy o výkone správy, sú neplatné.

2. Súd prvej inštancie aplikoval na osvedčené skutočnosti ustanovenia § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, ods. 2 písm. d/, § 329 ods. 1, ods. 2, § 328 ods. 1 CSP, § 14 ods. 1, ods. 2, § 14a ods. 1, ods. 2, ods. 3, ods. 5, ods. 6, ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Súd prvej inštancie konštatoval z doložených listín vlastníctva, že žalobkyne osvedčili, že sú vlastníčkami bytu (žalobkyňa 1/) a podielovými spoluvlastníkmi nebytových priestorov (žalobkyne 1/ - 3/) predmetnej nehnuteľnosti, administratívnej budovy. Ako také teda majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a 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 zastavaného domom alebo príslušeného pozemku. Z obsahu žaloby vo veci samej vyplýva, že dňa 22.07.2020 sa mala uskutočniť schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorej sa ani jedna zo žalobkýň nezúčastnila, napriek tomu v zápisnici z tejto schôdzy je aj podpis žalobkyne 1/. Z predloženej zápisnice zo schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 22.07.2020 vyplýva, že schôdzu zvolal W. P., správca spoločnosti N.. (spoločnosť spravujúca administratívnu budovu), počet vlastníkov je uvedený "2/4", počet prítomných na začiatku schôdzy je uvedený "4/6". Zápisnica bola súdu prvej inštancie predložená bez prezenčnej listiny, nemal teda za zrejmé, kto sa schôdzy zúčastnil, resp. mal zúčastniť. Podľa obsahu zápisnice bude táto vyvesená na mieste v dome obvyklom do 7 dní od termínu schôdzy. Podľa obsahu zápisnice tiež došlo k zmene správcu administratívnej budovy na spoločnosť N. s účinnosťou od 01.01.2021. Najneskôr dňa 29.07.2020 boli teda ohlásené výsledky hlasovania (žalobkyne netvrdia, že sa tak nestalo), žaloba vo veci samej teda mala byť podaná do 30 dní, do dňa 28.08.2020. 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, čo by sa v tomto prípade stalo dňa 29.10.2020. Žaloba bola tamajšiemu súdu podaná dňa 18.03.2021, teda po uplynutí prekluzívnej lehoty, ktorej dodržanie súd prvej inštancie skúmal z úradnej povinnosti. Na základe vyššie uvedeného a predbežného právneho posúdenia sa nárok vo veci samej javil ako nedôvodný, preto súd prvej inštancie návrh na vydanie neodkladného opatrenia zamietol. Dodal, že z obsahu žaloby vyplýva viacero nejasností, nie je známe, či sa schôdza vôbec neuskutočnila, alebo uskutočnila bez prítomnosti žalobkyne 1/, považoval rovnako za pozoruhodné, že predmetnú schôdzu zvolal a viedol konateľ správca, ktorý podľa jeho listu zo dňa 28.01.2021 nevedel, že došlo k zmene správcu.

3. Proti tomuto uzneseniu podali včas odvolanie žalobkyne. Navrhovali odvolaciemu súdu zmeniť uznesenie súdu prvej inštancie a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovieť. Namietali, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci. Opätovným opísali skutkový stav tak, ako bol uvedený v žalobe, a uviedli, že dňa 28.01.2021 sa na základe listu správcu Administratívnej budovy - N. "Výzva majiteľom bytov" dozvedeli, že dňa 22.07.2020 sa mala uskutočniť schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov Administratívnej budovy. V mesiaci február 2021 im bola doručená zápisnica zo schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Napriek tomu, že sa uvedenej schôdzy nezúčastnili, a to ani v zastúpení, na zápisnici figuruje okrem podpisov žalovaných aj podpis žalobkyne 1/. Prezenčná listina s podpismi prítomných neexistuje, pretože sa schôdzy z dôvodu jej nekonania nezúčastnil nikto. Z obsahu zápisnice mylne vyplýva, že správca N. (ďalej len „doterajší správca“) zvolal a viedol schôdzu dňa 22.07.2020. Uvedené však nie je pravdou, jeho podpis bol taktiež zámerne sfaľšovaný. Tvrdia, že sa žiadnej schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov nezúčastnili, a preto doručenú zápisnicu z údajnej schôdzy zo dňa 22.07.2020 považujú za falošnú. Spoločnosť N. (ďalej len „nový správca“) sa nestará o správu administratívnej budovy. Napriek tomu im zasiela listy, akékoľvek nezhody chce riešiť trestnoprávnou cestou a podáva trestné oznámenia, vytvára záväzky, čím ich poškodzuje. Úsudok súdu prvej inštancie, že dňa 29.07.2020 boli ohlásené výsledky hlasovania, i napriek tomu, že v žalobe je uvedené, že sa toto nikdy nestalo, nevyplýva z predložených dôkazov obsiahnutých v spise. O výsledkoch údajného hlasovania boli informované dňa 28.01.2021, preto úvahy o prekludovaní nároku dňom 29.10.2020 nevyplývajú zo žiadneho dôkazu ani ich tvrdenia.

4. Žalovaní v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobkýň uviedli, že rozhodnutie súdu prvej inštancie považujú za vecne aj právne správne. Žalobkyne v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia neuviedli rozhodujúce, podstatné a pravdivé skutočnosti a nespĺnili ani formálnu, ani materiálnu podmienku, pre ktorú musí súd návrh odmietnuť podľa ust. § 328 CSP. V konkrétnom

spore podľa nich niet žiadneho dôvodu na úpravu vzťahov. Odvolanie žalobkyň nespĺňa náležitosti odvolania v konkrétnostiach prípustnosti odvolania proti uzneseniu vyplývajúce z ust. § 357 CSP, o odvolacích dôvodoch podľa § 365 CSP. Ani podaná žaloba neodôvodňuje použitie mimoriadneho zabezpečovacieho opatrenia, dôvody neboli a nie sú označené a podľa názoru žalovaného 1/ ani relevantne neexistujú. Žalovaní odvolaciemu súdu navrhovali podané odvolanie zamietnuť a uznesenie súdu prvej inštancie potvrdiť.

5. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací po zistení, že odvolanie podala v zákonnej lehote strana, v neprospech ktorej bolo napadnuté rozhodnutie vydané podľa § 359 CSP, proti rozhodnutiu, proti ktorému je opravný prostriedok prípustný (§ 357 písm. d/ CSP), že spĺňa popri všeobecných náležitostiach v rozsahu § 127 ods. 1 CSP aj náležitosti podľa § 363 CSP, vykonal preskúmanie zákonnosti napadnutého rozhodnutia a jemu predchádzajúceho konania.

6. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu podaného odvolania podľa § 379 a § 380 ods. 1, 2 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP (a contrario) a dospel k záveru, že uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné zmeniť podľa § 388 CSP, nakoľko nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie, z nasledovných dôvodov:

7. V zmysle § 378 ods. 1 CSP na konanie na odvolacom súde sa primerane použijú ustanovenia o konaní pred súdom prvej inštancie, ak tento zákon neustanovuje inak.

8. Odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní (§ 383 CSP).

9. Žalobkyne namietali vo svojom odvolaní odvolacie dôvody spočívajúce v nesprávnych skutkových zisteniach a z toho vyplývajúceho nesprávneho právneho posúdenia veci súdom prvej inštancie (§ 365 ods. 1 písm. f/ a písm. h/ CSP).

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

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

12. Podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

13. Podľa § 329 ods. 2 CSP, pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

14. V zmysle vyššie citovaného § 325 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť z dvoch dôvodov a to, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

15. Základným predpokladom prípustnosti a dôvodnosti neodkladného opatrenia v prípade potreby bezodkladne upraviť pomery strán je tvrdenie a osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi účastníkmi konania a nevyhnutnosť dočasnej úpravy právnych vzťahov medzi nimi.

16. Odvolací súd zdôrazňuje, že pre nariadenie neodkladného opatrenia nie je potrebná taká miera dôkaznej istoty ako pre vydanie rozhodnutia vo veci samej. Je však potrebné, aby boli aspoň v základnej miere osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavy, že exekúcia bude ohrozená, ako aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému má byť poskytnutá ochrana.

17. Podľa § 14a ods. 8 zákona 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.

18. Zákon o vlastníctve bytov zakotvuje ochranu prehlasovaných vlastníkov v dome ako aj vlastníkov, ktorí sa nemohli o výsledku hlasovania dozvedieť a to domáhaním neplatnosti hlasovania ako právneho úkonu, t. j. právneho úkonu urobeného v rozpore so zákonom, ktorý je podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Na súd sa s návrhom na rozhodnutie o veci môže obrátiť ktorýkoľvek vlastník v dome a zároveň s obrátením sa na súd v merite veci je pre prehlasovaného vlastníka v dome stanovená možnosť na príslušnom súde domáhať sa aj dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s § 324 až § 340 CSP. Hoci takáto možnosť nie je stanovená pre vlastníkov, ktorí sa nemohli o výsledku hlasovania dozvedieť, v prípade splnenia podmienok daných CSP (inštitút neodkladného opatrenia) je oprávnený domáhať sa dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj takýto vlastník.

19. Odvolací súd zistil, že žalobkyne v konaní osvedčili existenciu právneho vzťahu medzi stranami ako i predpokladov potrebných pre nariadenie neodkladného opatrenia. Vychádzal pri svojom rozhodovaní zo zákonných hľadísk osvedčenia dôvodnosti návrhu, opísania rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia, osvedčenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy a tiež potreby dočasnej úpravy vzťahov medzi stranami sporu a uznal tento návrh na nariadenie neodkladného opatrenia za dôvodný.

20. V danom prípade žalobkyne listinnými dôkazmi predloženými spolu so žalobou vo veci samej a s návrhom na nariadenie odkladného opatrenia preukázali, že sú spoluvlastníkmi nehnuteľností, bytu a nebytových priestorov v administratívnej budove. Žalovaní sú vlastníkami ďalších bytov a nebytových priestorov v nehnuteľnosti. Žalobkyne sa žalobou vo veci samej domáhajú určenia neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 22.07.2020. Zo žaloby vyplýva spornosť schôdze, na ktorej malo dôjsť k zmene správcu budovy.

21. Odvolací súd dospel k záveru, že je dôvodné poskytnúť dočasnú ochranu právam žalobkýň, ktoré výzvou „nového správcu“ na predloženie dokladov a na prevod zostatkov na účte zo dňa 26.01.2021 a vedenými trestnými konaniami (oznámenie o začatí trestného stíhania Okresného riaditeľstva Policajného zboru v T. zo dňa 06.04.2021, ČVS: V.) preukázali nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy s tým, že je možné sa obávať nenapraviteľnej, alebo ťažko napraviteľnej ujmy na ich strane v prípade, že by neodkladnému opatreniu vyhovené nebolo a vo veci samej by boli úspešné.

22. Súd prvej inštancie svoje zamietavé rozhodnutie vo veci neodkladného opatrenia postavil na konštatovanom prekludovaní práva vo veci samej, teda podaní žaloby po zákonom stanovených lehotách 30 dní i 3 mesiace pod následkom zániku práva.

23. Žalobu žalobkyne podali dňa 18.03.2021. Schôdza sa mala konať 22.07.2020. Žalobkyne tvrdia, a v tom spočíva aj základ ich argumentácie o neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, že nemali žiadnu vedomosť o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorú označujú ako údajnú, nebolo im doručené oznámenie o jej konaní a ani pozvánka, nebol im oznámený program schôdze, čím im bolo znemožnené zúčastniť sa jej, a zápisnicu z údajnej schôdze zo dňa 22.07.2020 považujú za falošnú (vrátane podpisov doterajšieho správcu). Tvrdia, že im neboli oznámené výsledky hlasovania a nikdy sa nestalo, že by obsah zápisnice bol vyvesený na obvyklom mieste. Tvrdia, že o tom, že sa schôdza konala a o výsledkoch hlasovania sa dozvedeli až dňa 28.01.2021 od „doterajšieho správcu“, ktorý im oznámil požiadavku „nového správcu“ na predloženie dokladov zo dňa 26.01.2021. Tieto ich tvrdenia podporuje listinný dôkaz, upovedomenie ORPZ v T. o začatí trestného stíhania vo veci prečinu podvodu v štádiu pokusu, podľa ktorého „doterajší správca“ policajnému orgánu uviedol, že odmieta, že by sa takáto schôdza konala, hoci podľa predloženej zápisnice zo schôdze, o ktorú oprel svoj záver súd prvej inštancie, ju mal zvolať i viesť.

24. Vo vyjadrení k odvolaniu sa žalovaní k tomuto tvrdeniu žalobkýň a ani všeobecne k otázke, kedy boli žalobkyniam oznámené výsledky hlasovania, nevyjadrili, najmä ich tvrdenia nepopreli a neuviedli vlastný opis tejto skutkovej okolnosti. Za tohto dôkazného stavu nemal odvolací súd na rozdiel od súdu prvej inštancie osvedčené, že by žalobkyne žalobu podali zrejme po prekluzívnej lehote. Ide však o okolnosť,

ktorú bude potrebné v konaní vo veci samej procesne dokazovať, zisťovať okolnosti oznamovania výsledkov hlasovania, čo presahuje možnosti konania o neodkladnom opatrení, v ktorom súd dôkazy formálne procesne nevykonáva.

25. Konanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 22.07.2020 a jeho prípadnú zákonnosť s poukazom na otázku účasti žalobkyň na predmetnej schôdzi je potrebné skúmať pri rozhodovaní vo veci samej. Otázkou, či rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov je účinné alebo nie, sa bude súd taktiež zaoberať v konaní vo veci samej.

26. Odvolací súd záverom len dodáva, že pozastavením účinnosti predmetného rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa nevytvorí žiaden nenávratný alebo v budúcnosti nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch.

27. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nie je úlohou súdu posudzovať opodstatnenosť nároku žalobkyň vo veci samej a zisťovať konkrétne skutkové okolnosti spornej veci, ale úlohou súdu v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia je len skúmať, či sú splnené všetky predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, čo v danom prípade mal odvolací súd za osvedčené.

28. Na základe popísaných skutočností odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie zmenil podľa § 388 CSP tak, ako je uvedené vo výroku tohto uznesenia.

29. Rozhodnutie bolo senátom Krajského súdu v Trenčíne prijaté pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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