

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 8Co/69/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3824201135  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 09. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Legerská  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2024:3824201135.2

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dariny Legerskej a členiek senátu JUDr. Ivicy Čelkovej a JUDr. Ivety Sopkovej vo veci žalobcov: 1/ A. B., trvale bytom C. XXXX/XX, XXX XX B., dátum narodenia XX.XX.XXXX, štátne občianstvo SR, 2/ D. E. A., trvale bytom F. XX/XX, XXX XX G., dátum narodenia XX.XX.XXXX, štátne občianstvo SR, 3/ H. I. A. J., G., trvale bytom G. XXX/XX, XXX XX B., dátum narodenia XX.XX.XXXX, štátne občianstvo SR, právne zastúpení: DL Droit - advokátska kancelária, s.r.o., IČO: 45 859 272, so sídlom Palisády 729/36, 811 06 Bratislava proti žalovaným A): Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. I. XXX, K. L. XX, XX XX, XX, XX, XX G., (ďalej aj „bytový dom“), ku dňu podania žaloby zapísaní na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. G., obec G., okres: G. vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom nasledovne: - J. M., K. I. L. N. XXX/XX, SR, dátum narodenia: XX.XX.XXXX (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - B. F. O. A., L. XXX/XX, G., SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - D. O. D., L. XXX, L., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - D. J. O. A., L. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - P. D., I., K. D. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - P. Q., C. XXX/X, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - C. J. O. B., B. XXX/XX, R. - B., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - O. D. a D. O. O. S., L. XX/X, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, dátum narodenia XX.XX.XXXX, BSM, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - N. Q. O. T., L. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - C. D. O. C., L. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - G. U. O. G., L. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - L. E. O. G., S., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - G. G. O. G., M. K. XXX/X, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - G. D. O. G., B., L. K. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - G. D. O. G., D. XXXX/XX, B. - A., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - T. B. O. T., Q. XXXX/XX, S., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - V. F. r. V., XXX XX, L., č. XXX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - D. L. O. G., M. XXX, M., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - L. W. a D. L. O. D., L. XX/X, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, dátum narodenia XX.XX.XXXX, BSM, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - W. G. O. W., W. B. XXX/X, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - G. U. O. D., G., L. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - A. H. O. A., M. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - S. C. O. I., L. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - A. I. O. A., I.; G., G. W. XXXX/XX, X. - V., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX) - D. O. O. D., R. F. Y. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - S. D. O. F.,

L. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - Z. D. O. Z., K. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - J. O. O. T., L. XXX/X, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - S. M. O. S. a A. S. O. W., H. L. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, dátum narodenia XX.XX.XXXX, BSM, (vlastník bytu č. X vchod č. XX), - F. D. O. F., N. XX, N., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - W. M., ul. L. N. XX/X, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - Z. G. O. Z., I., G. XXX/XX, J. G. W., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - [ G., I., L. XXX/XX, G., SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - G. B. O. G., I., F. XX/X, G., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - B. I. a E. B. r. D., L. XX/X, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, dátum narodenia XX.XX.XXXX, BSM, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - S. D. O. S. a G. S. O. J., L. XX/X, G., SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, dátum narodenia: XX.XX.XXXX, BSM, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - I. V. O. I., L. K. XXX/XX, G. I., PSČ XXX XX, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - A. A. a H. A. r. R., L. XX/X, SR, dátum narodenia XX.XX.XXXX, dátum narodenia XX.XX.XXXX, BSM, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - T. D. O. T., I. a A. T. O. L., I., F. Y. XXX/XX, G., PSČ XXX XX, SR, (ž: G. T. XXX/XX, F. H.), dátum narodenia XX.XX.XXXX, dátum narodenia XX.XX.XXXX, BSM, (vlastník bytu č. X, vchod č. XX), - MESTO PRIEVIDZA, SR (vchod 12-CO-kryt,-1 suterén), - MESTO PRIEVIDZA, SR, (vchod 18-CO-kryt, - 1 suterén), - Prievidzské Tepelné Hospodárstvo a.s, Prievidza, SR, IČO: 36 325 961, (vchod: výmen. stanica, prízemie). Žalovaní A) sú zastúpení správcom Bc. Beátou Gordanovou, IČO: 37 011 626, Banícka 173/24, 971 01 Prievidza v zmysle § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „ZoVBaNP“). Žalovaná B) v časti týkajúcej sa nariadenia neodkladného opatrenia: B. B. C., IČO: 37 011 626, B. XXX/XX, XXX XX G., správca bytového domu č. I..XXX, K. L. XX, XX XX, XX, XX, XX v G. podľa Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvy o výkone správy o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, o odvolaní všetkých žalovaných pod A), zastúpených B. B. C., IČO: 37 011 626, B. XXX/XX, XXX XX G., správcom bytového domu č. I.. XXX, K. L. XX, XX XX, XX, XX, XX v G., právne zastúpeného JUDr. Adamom Šovčíkom, advokátom so sídlom G. Švéniho 6, Prievidza, IČO: 50 230 310 a žalovanej B), právne zastúpenej JUDr. Adamom Šovčíkom, advokátom so sídlom G. Švéniho 6, Prievidza, IČO: 50 230310 proti uzneseniu Okresného súdu Prievidza č. k. 9C/12/2024-134 zo dňa 14. marca 2024, takto

### **rozhodol:**

Odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie v napadnutej časti vo výroku I. potvrdzuje.

### **odôvodnenie:**

1.1. Súd prvej inštancie napadnutým uznesením vo výroku I. dočasne pozastavil účinnosť bodov 3, 4, 5, 6, 7 uznesenia prijatého na základe písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome I. číslo XXX K. L. XX, XX, XX, XX, XX, XX G., vyhláseného dňa 19.01.2024 správcom bytového domu, konaného v dňoch 27. - 28.01.2024 až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci určenia neplatnosti týchto bodov písomného hlasovania. Vo výroku II. vo zvyšnej časti návrh na vydanie neodkladného opatrenia zamietol.

1.2. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobcovia 1/, 2/ a 3/ sa

v žalobe podanej na súd dňa 26.02.2024 domáhali okrem iného aj vydania neodkladného opatrenia, ktorým súd pozastaví účinnosť bodov 3, 4, 5, 6, 7 uznesenia prijatého na základe písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome I. číslo XXX K. L. XX, XX, XX, XX, XX, XX G., vyhláseného dňa 19.01.2024 likvidátorom

a súčasne správcom bytového domu, konaného v dňoch 27. - 28.01.2024. Ďalej žiadali, aby súd neodkladným opatrením B. B. C., IČO: 37 011 626, so sídlom:

Baníčka 173/24, 971 01 Prievidza, správcovi bytového domu č. I.. XXX, K. L. XX, XX XX, XX, XX, XX v G. (označenej žalovaná B) v praxi vykonávajúceho vôľu vlastníkov navonok voči tretím osobám, okamžite zastavil vykonávanie úkonov zaväzujúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. I.. XXX, K. L. XX, XX XX, XX, XX, XX G., vyplývajúcich zo schváleného rozhodnutia k otázke č. 3, a/ alebo k otázke č. 4, a/alebo k otázke č. 5 a/alebo k otázke č. 6 a/alebo k otázke č. 7 zo zápisnice zo dňa 28.01.2024 z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. I.. XXX, K. L. XX, XX XX, XX, XX, XX G. z dôvodu, že by výkon rozhodnutia bol ohrozený a zároveň by došlo k neprimeranému zásahu do vlastníckych práv prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru a/alebo aj ostatných vlastníkov v bytovom dome.

1.3. Žalobcovia návrh na neodkladné opatrenie odôvodnili tak, že v období od 02.06.2019 bytový dom spravovalo spoločenstvo vlastníkov bytov (ďalej aj „SVB“). Predsedom SVB bola pani D. O. J., vlastníka bytu č. X, vo vchode L. XXX/XX W. G.. Výkon správy pre spoločenstvo vlastníkov bytov vykonávali na základe mandátnej zmluvy pani B. B. C. a pani I. L. M.. Žalobcom bolo počas celej doby činnosti SVB upierané právo pri získavaní akýchkoľvek informácií. Spoločenstvo vlastníkov bytového domu L. XXX/XX-XX v G. vo svojej zápisnici zo zhromaždenia dňa 28.05.2023 uviedlo v bode 12/ Plán opráv a čerpania FOÚ na rok 2023-2024, že

„na vypracovanie projektu obnovy bytového domu bola vybratá projekčná kancelária O.+G. F., zastúpená pánom O. O.. Suma ceny projektu, podľa predloženej ponuky je 6.850,- Eur“ O. O., bývalý vlastníka bytu č. X L. XXX/XX v bytovom dome, ktorý svoj byt daroval tretej osobe a v byte žije jeho dcéra a v byte je sídlo všetkých jeho troch obchodných spoločností, v ktorých je jediným spoločníkom a konateľom. Ako splnomocnený zástupca súčasného vlastníka bytu (obdarovaného) v bytovom dome, začal veľmi intenzívne iniciovať obnovu bytového domu. Žalobcovia majú teda podozrenie, že D. O. J. ako zástupca vlastníkov v bytovom dome by mohla vo vzťahu

k správcovi konať v rozpore so záujmami žalobcov ako vlastníkov a spotrebiteľov a/alebo so záujmami ostatných vlastníkov v bytovom dome - (správca a zástupca vlastníkov) pri realizácii a zabezpečovaní podkladov a dokladov k plánovanej obnove bytového domu mohli konať v zhode. Všetci traja vyššie uvedení (správca, zástupca vlastníkov a pán O. O. sú fyzické osoby, ktorých majetok je zaťažený záložným právom v prospech bánk, čo by (aj vzhľadom na neštandardné konanie a postupy správcu), mohlo viesť až k podozreniu

z možného obohatenia sa určitej skupiny osôb na úkor ostatných vlastníkov, ktorí budú povinní splácať úvery. Vlastníci bytov dňa 28.05.2023 na svojom poslednom zhromaždení spoločenstva vlastníkov bytov rozhodli o zrušení spoločenstva a zároveň rozhodli o zmene výkonu správy bytového domu. Rozhodnutím vlastníkov bytov z 28.05.2023 bola schválená zmluva o výkone správy so správcom B. B. C., IČO: 37 011 626,

B. XXX/XX, XXX XX G.. Správcou sa stala B. B. C. a zástupcom vlastníkov v bytovom dome sa stala v súlade s § 8a ods. 5 ZoVNaNP D. O. J. (ďalej aj „zástupca vlastníkov“). Táto mala byť podpísaná 29.05.2023, kedy nadobudla účinnosť. Správca žalobcom aj napriek viacerým urgenciám a ani počas návštevy v kancelárii správcu dňa 12.02.2024, nedoručil žalobcom schválenú zmluvu o výkone správy vlastníkom. Správca nezvolal žiadnu schôdzu vlastníkov, na ktorej by s vlastníkmi v bytovom dome prerokoval zrušenie spoločenstva likvidáciou, schválenie dokladov súvisiacich s likvidáciou, neprerokoval podklady k plánovanej obnove domu, nepredložil vlastníkom projektovú dokumentáciu, nepredložil vlastníkom na schválenie cenové ponuky na realizáciu obnovy bytového domu, nepredložil vlastníkom bytov podklady na schválenie úveru a pod. Správca dňa 12.12.2023 zaslal žalobcom e-mail s pozvánkou na stretnutie vlastníkov, ktoré sa malo konať 17.12.2023. Správca v predmetnom e-maile z 12.12.2023 uviedol, že ide o neformálne stretnutie. V tejto súvislosti žalobcovia zdôraznili, že schôdza vlastníkov bytov má v zásade spôsobilosť prijímať rozhodnutia s právnymi účinkami, ak na nej predpísaným spôsobom hlasuje dostatočný počet vlastníkov disponujúcich aspoň minimálnym počtom hlasov

v zmysle ust. § 14b ZoVBaNB.

1.4. Žalobcovia v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia ďalej poukázali na to, že

v dňoch 27. - 28.01.2024 vyhlásil správca písomné hlasovanie. Správca v e-maile o oznámení písomného hlasovania ako dôvod písomného hlasovania uviedol niektoré mimoriadne opatrenia COVID-19, hoci mimoriadna situácia pre pandémiu ochorenia Covid-19 vyhlásená uznesením vlády SR č. 111/2020 z 11.03.2020 bola zrušená uznesením vlády č. 446/2023 z 13.09.2023 k 15.09.2023 ku 6:00 hod. Toto hlasovanie malo rozhodnúť tak dôležité skutočnosti, ako je zmluva o úvere, obnova bytového domu v predpokladanej sume takmer 700 tisíc Eur, výber zhotoviteľa a najmä v ňom žiadal schváliť pre seba generálne plnomocenstvá na budúce právne úkony, o ktorých vlastníci nemajú žiadne podklady. Správca v oznámení o písomnom hlasovaní za overovateľov zápisnice uviedol: „Na zhromaždení SVB „Dom č. XXX“ K. L. XX, XX, XX, XX, XX, XX, G., ktoré sa konalo 29.11.2020 boli za overovateľov písomného hlasovania odsúhlasení: D. L., H. A., J. C., V. I.“ Správca v závere oznámenia o písomnom hlasovaní uviedol, že: „Hlasovanie vykoná zástupca vlastníkov O. J., za účasti dvoch z uvedených overovateľov. Teda neuviedol menovite, ktorí dvaja z uvedených overovateľov vykonajú hlasovanie. V zápisnici z písomného hlasovania z 28.02.2024 správca uviedol: „Na základe uznesenia zo zhromaždenia, konaného 29.11.2020 boli za overovateľov zápisnice odsúhlasení: D. L., H. A., J. C., V. I.“ Správca v dokumente výsledok z písomného hlasovania z 28.02.2024 uviedol, že: „Výsledok hlasovania bol zistený správcom bytového domu B. B. C. za prítomnosti zástupcu vlastníkov: D. O. J. a overovateľov: D. L. a H. A.“ Zápisnicu z písomného hlasovania z 28.02.2024 ako aj výsledok z písomného hlasovania z 28.02.2024 podpísali iba dvaja z vyššie uvedených overovateľov. Podľa názoru žalobcov, rozhodnutie z 29.11.2020 o overovateľoch zápisnice prijaté spoločnosťou vlastníkov by sa po tak dlhej dobe (v bytovom dome došlo k zmene viacerých vlastníkov), a najmä po zmene formy správy bytového domu nemalo použiť na písomné hlasovanie. Správca mal pred písomným hlasovaním zvolať schôdzu vlastníkov a pre potreby písomného hlasovania si mal dať odsúhlasiť overovateľov zápisnice, čo je procesný nedostatok, ktorý by mal viesť k zrušeniu celého písomného hlasovania z 27. - 28.01.2024 a k neplatnosti schválených rozhodnutí. Žalobkyňa 3/ dňa 12.02.2024 zároveň ako právny zástupca žalobcov prejavila záujem o nahliadnutie do dokumentácie týkajúcej sa správy bytového domu a písomného hlasovania a za týmto účelom v úradných hodinách v kancelárii správcu požiadala o predloženie viacerých dokumentov. Chcela mať k dispozícii zápisnicu z písomného hlasovania vlastníkov z 27. - 28.01.2024, ako aj prezenčnú listinu od správcu potvrdenú podpismi overovateľov, ktorá tak bude patriť k dôležitým dôkazným prostriedkom v súdnom spore. Žalobcovia tým chceli zároveň zabrániť dodatočnej manipulácii s obsahom zápisnice počas vedenia súdneho sporu. Správca na predmetnom stretnutí oznámil žalobkyňi 3/, že výsledok písomného hlasovania a zápisnica boli vyvesené na nástenku dňa 02.02.2024 (čo je dátum, kedy sa žalobcovia mohli o výsledku hlasovania dozvedieť). Zverejnená zápisnica z hlasovania neobsahovala hlasovacie lístky, hoci na tento účel bol zákonodarcom zavedený inštitút povinného zverejnenia celého obsahu zápisnice na mieste v dome obvyklom v zmysle ust. § 14a ods. 6 ZoVbBaNB. Na stretnutí 12.02.2024 tiež správca odmietol žalobkyňi 3/ predložiť výsledok písomného hlasovania, zápisnicu a aj hlasovacie lístky s tým, že ich nemá k dispozícii. Správca odmietol žalobkyňi 3/ predložiť excelovský súbor s výkazom výmer na vypracovanie kontrolnej ceny týkajúcej sa schvaľovanej obnovy a revitalizácie bytového domu, pretože žalobkyňa si dňa 12.02.2024 prefotila cenové ponuky od správcom oslovených zhotoviteľov. Z výsledku písomného hlasovania a zápisnice vyplýva, že žalobcovia boli prehlasovaní vo všetkých bodoch písomného hlasovania (okrem posledného bodu 9).

1.5. Žalobcovia uviedli, že pánovi O. O. bola dňa 07.08.2023 poskytnutá (a doposiaľ nevyúčtovaná) záloha vo výške 150 Eur na poplatky na stavebné povolenie. Správca dňa 22.08.2023 udelil substitučné plnomocenstvo a delegoval právomoci patriace v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona výlučne stavebníkom, navyše bez vedomia a súhlasu stavebníkov, ktorým (v mene stavebníkov) splnomocnil pána O. O. „na vykonávanie úkonov súvisiacich s vybavovaním stavebného povolenia, t.z. podanie žiadosti, doručenie vyjadrení, nahliadnutie do spisu a komunikáciu s dotknutým úradníkom, na stavbu „Obnova bytového domu - L. XXX/XX-XX G.“, k.ú. G., o čom svedčí plnomocenstvo zo dňa 22.08.2023. Mesto Prievidza (ďalej aj „správny orgán“) svojím rozhodnutím č. 2.4.2-12157-2023/95956-09 zo 16.10.2023 vydalo stavebné povolenie, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.11.2023 (ďalej aj „rozhodnutie“). Zástupca vlastníkov D. O. J. (vtedy ešte v postavení predsedu SVB) navrhla na vypracovanie projektovej dokumentácie k stavebnému povoleniu dva subjekty, pričom

jedným z nich bola spoločnosť RR + projekt, s. r. o., IČO: 50 457 802, ktorej je pán O. O. jediným spoločníkom a konateľom. Druhým osloveným subjektom bola projekčná spoločnosť z Trenčína. Správca B. B. C. na vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie a ŠFRB zadala objednávku a vyplatila faktúru spoločnosti RR + projekt, s. r. o., IČO: 50 457 802, ktorej je pán O. O. jediným spoločníkom a konateľom. Spoločnosť RR + projekt, s. r. o., IČO: 50 457 802 a/alebo pán O. O. nie sú oprávnení na vypracovanie projektovej dokumentácie na vydanie stavebného povolenia týkajúcej sa obnovy a rekonštrukcie bytového domu L. XXX/XX-XX W. G., nakoľko na vypracovanie takejto projektovej dokumentácie sa vyžaduje autorizácia podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektov a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov, teda rozhodnutie o zapísaní žiadateľa do zoznamu autorizovaných stavebných inžinierov. Podľa žalobcov výkaz výmer (ktorý správca zasielal ním osloveným potenciálnym zhotoviteľom), vypracovala spoločnosť RR + projekt, s. r. o., a/alebo pán O. O.. Na základe tohto výkazu výmer navrhli oslovení potenciálni zhotovitelia cenu diela. Žalobcovia uviedli, že ako vlastníci mohli byť poškodení napr. aj nesprávnym uvedením skutočných výmer a tým prípadným navýšením ceny diela, ktoré by mala realizovať spoločnosť TH STAV s.r.o., ktorá nebola vybratá rozhodnutím všetkých vlastníkov, ale iba rozhodnutím nejakých nikým neschválených zástupcov na výber zhotoviteľa. Žalobcom nie je známe, prečo sa správca rozhodol osloviť práve tých potenciálnych zhotoviteľov, ktorých oslovil a prečo správca a zástupca vlastníkov vybrali práve TH STAV s.r.o., čiže spoločnosť s krátkou históriou (bola založená v roku 2018), spoločnosť ktorá podľa verejne prístupných zdrojov mala mať cca 2-3 zamestnancov, resp. tzv. „obývačkovú“ spoločnosť, ktorá má svoje sídlo v byte na adrese svojho jediného spoločníka a štatutárneho orgánu. Je zrejmé, že o výbere dodávateľa TH STAV s.r.o. nerozhodovali všetci vlastníci, tí iba schvaľovali už vopred vybraného zhotoviteľa. Hlasovanie o otázke č. 3 v písomnom hlasovaní - teda o udelenie súhlasu konkrétnemu zhotoviteľovi predtým, ako o výbere dodávateľa rozhodli všetci vlastníci na schôdzi, je v rozpore s § 8a ods. 5 aj s ustanoveniami § 8b ods. 2 ZoVBAaNB.

1.6. Žalobcovia poukázali na nezákonnosť súhlasu udeleného vlastníckmi bytov v písomnom hlasovaní, keď správcovi bola udelená doslova generálna plná moc vopred na budúce právne úkony (dokonca aj na tie, ktoré nie sú v plnomocenstve presne špecifikované, napr. posledný odsek súhlasu). Zdôraznili, že o zásadných otázkach majú rozhodovať vlastníci bytov, avšak správca neinformoval ostatných vlastníkov v bytovom dome o skutočnostiach, ktoré môžu nastať v súvislosti s úverom. Žalobcovia tiež poukázali na činnosť správcu a zástupcu vlastníkov, ktorá sa javí ako konanie v zhode napr. tým, že žalobcovia doposiaľ nedisponujú zmluvou o výkone správy, alebo že aj napriek viacerým e-mailom zo strany žalobkyne 3/ zasielaným aj zástupcovi vlastníkov, tento vôbec nereaguje, nezastáva a neháji záujmy žalobcov, dokonca nereaguje ani na upozornenia na možné porušenia zákona zo strany správcu (objednávka na vypracovanie projektu pre obnovu bytového domu subjektu, ktorý na túto činnosť nemá oprávnenie, udelenie substitučnej plnej moci v stavebnom konaní, atď). Žalobcovia uviedli, že nemajú žiaden kontakt na zástupcu vlastníkov (hoci sa ho opakovane domáhajú), že pani D. L., vlastníčkovi bytu č. X, vchod č. XX, na základe nimi získaných informácií správca mesačne vypláca odmenu za nikde definovanú činnosť a to vo výške, ktorý určuje zástupca vlastníkov a odmenu poberá aj zástupca vlastníkov, pričom výška tejto odmeny však mala byť aspoň vlastníckmi bytového domu schválená. Ide o zjavnú ekonomickú závislosť pani D. L. (rok narodenia XXXX) voči zástupcovi vlastníkov a správcovi. Táto bola zo štyroch overovateľov (schválených v roku 2020) vybratá na overenie hlasovacích lístkov (hlasovanie vykonával zástupca vlastníkov), na overenie sporných listín - výsledku písomného hlasovania z 28.01.2024 a zápisnice z písomného hlasovania z 28.01.2024. Podľa žalobcov, prílepšenie k dôchodku cca 1.200 Eur ročne môže byť pre pani D. L. dostatočným dôvodom, aby ako overovateľ vyhovela záujmom zástupcu vlastníkov a/alebo záujmom správcu.

1.7. Žalobcovia tiež uviedli, že zástupca vlastníkov D. O. J. (ešte v postavení predsedu SVB) na výber dodávateľa na vypracovanie projektovej dokumentácie na obnovu bytového domu a na získanie úveru pre ŠFRB, oslovila firmu pána O. O. (druhá bola nejaká firma až z Trenčína) a vlastníckom na poslednom zhromaždení SVB odporučila práve firmu pána O. O.. Správca B. B. C. firme pána O. O. zaslala objednávku na vypracovanie projektovej dokumentácie na obnovu bytového domu a na získanie úveru pre ŠFRB. V tomto konaní zástupcu vlastníkov, správcu a bývalého vlastníka bytu v bytovom dome pána O. O. vzhladli žalobcovia zhodu v konaní. Zástupca





1.12. Ďalej prvoinštančný súd dôvodil tým, že predmetné rozhodnutia prijaté hlasovaním vlastníkov vo významnej miere zasahujú do majetkových a užívacích práv vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, pričom poukázal na ust. § 14b ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z.z. Poukázal na to, že tak, ako sú formulované otázky č. 3 a 4 v hlasovacom lístku, je zrejme, že neobsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu - je tu len uvedené, že vlastníci schvaľujú komplexnú revitalizáciu bytového domu v rozsahu: zateplenie bytového domu, zateplenie podlahy podkrovia, sanácia vonkajšej betónovej rampy s oporným betónovým múrikom

a odvodnenia vstupu, rekonštrukcia prípojky dažďovej kanalizácie, výmena výplní otvorov v spoločných priestoroch, sanácia stien a stropov v spoločných priestoroch podlažia I. PP a priestorov schodiskového modulu, elektroinštalácia, bleskozvod, výmena ležatých rozvodov vody a hydraulické vyregulovanie vody, hydraulické vyregulovanie kúrenia, realizovala firma TH STAV s.r.o., Štúrova 99/13, Nováky, IČO: 51 441 632 v celovej sume 682.340,24 Eur“. Takáto špecifikácia návrhu je však podľa názoru prvoinštančného súdu nedostatočná, nie je možné z nej zistiť, čo konkrétne vlastníci v rámci „obnovy domu“ schvaľujú, prípadne že s takýmto investičným zámerom súhlasia. Jediná určitá veličina je tu obstarávacia cena. V tej súvislosti sa potom javí nejasne určený aj spôsob použitia úveru, ku ktorému sa vlastníci vyjadrovali v odpovedi na otázky č. 5 a 6., kde sa vlastníci vyjadrili, či súhlasia s predložením žiadosti o úver zo ŠFRB v rozsahu schváleného investičného zámeru pod účelmi:

U 515 Zateplenie bytového domu - úver vo výške 100 % obstarávacích nákladov,

U 975 Výmena spoločných rozvodov - úver vo výške 90 % obstarávacích nákladov,

U 995 Iná modernizácia bytového domu - úver vo výške 90 % obstarávacích nákladov

so splatnosťou dvadsaťpäť rokov a maximálnej výške úveru 640.000,- Eur a či súhlasia so schválením spôsobu zabezpečenia požadovaného úveru zo ŠFRB:

- zriadením záložného práva na účet fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu

ul. L. XX, XX, XX, XX, XX, XX, G., na súčasné a budúce pohľadávky voči vlastníkom bytov z mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv v prospech ŠFRB,

- s vinkuláciou troch mesačných splátok úveru zo ŠFRB na splátkovom účte žiadateľa - budúceho klienta ŠFRB,

- s vinkuláciou poistného plnenia v prospech ŠFRB ?

1.13. Na základe uvedených skutkových zistení súd prvej inštancie v danom prípade konštatoval existenciu dôvodnej obavy, že pred rozhodnutím súdu vo veci samej môže dôjsť k vzniku následných právnych vzťahov s tretími osobami, plneniam a súvisiacej škode, či k inému ohrozeniu, resp. poškodeniu záujmov a práv žalobcov. Dospel preto k záveru, že v tomto štádiu konania je potrebné dočasne v časti bodov 3 až 7 zápisnice pozastaviť účinnosť rozhodnutia. Dôvodom je možný vznik nových neoprávnených záväzkov voči tretím subjektom.

1.14. Zdôraznil, že účelom navrhovaného neodkladného opatrenia je zakonzervovať existujúci právny stav a znemožniť vykonanie zmien týkajúcich sa správy bytového domu na podklade nezákonného hlasovania a až do doby právoplatného rozhodnutia súdu o podanej žalobe. Javí sa, že by došlo k takému konaniu, ktoré je v hrubom rozpore so záujmami prehlasovaného vlastníka. Jednotlivé body 3 - 6 zápisnice a hlasovacie lístky neobsahujú všetky náležitosti právnych úkonov, ktoré takto mali byť schválené, (zmluva o dielo neobsahuje dostatočne určitý predmet zmluvy o dielo, tiež zmluva o úvere neobsahuje zákonné náležitosti schváleného právneho úkonu, v zmluve o úvere musia byť dohodnuté úroky ako odplata za poskytnutie úveru). Pri zdôrazňovaní potreby, aby bol schvaľovaný úkon dostatočne určitý, poukázal na § 14a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu. Uviedol, že zatiaľ nemal osvedčené, či takúto zmluvu o úvere schválila potrebná 2/3 väčšina vlastníkov v zmysle § 14b ods. 2 zákona

č. 182/1993 Z.z. bod 7/ hlasovania ako splnomocnenie správcu je nadväzujúci na predchádzajúce body 3/ - 6/ hlasovania a preto pozastavil súd účinnosť aj tohto bodu uznesenia. Z obsahu zápisnice o hlasovaní a z predložených hlasovacích lístkov je zrejme, že žalobcovia osvedčili, že žalovaní tak uskutočňujú kroky smerujúce k realizácii plnenia úloh odhlasovaných a schválených písomným hlasovaním a žalobcovia 1/, 2/, 3/ ako prehlasovaní vlastníci nebytového priestoru v lehote určenej § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov

a nebytových priestorov uplatnili svoje nároky. Ako prehlasovaný vlastník nebytového priestoru sa domáhajú okrem iného dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytu a nebytových priestorov opäť v súlade s citovaným § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

a je potrebné poznamenať, že za danej situácie žalobcovia nemajú iný prostriedok dočasnej ochrany. Ide teda o taký stav právnych vzťahov medzi sporovými stranami, ktorý si vyžaduje rýchlu úpravu pomerov medzi nimi, a preto je návrh žalobcu v časti týkajúcej sa pozastavenia účinnosti bodov 3 až 7 predmetného uznesenia prijatého na základe písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov opodstatnený. Uviedol tiež, že z výroku neodkladného opatrenia, ktorým pozastavil účinnosť jednotlivých bodov písomného hlasovania, vyplýva aj povinnosť správcu zdržať sa ďalších úkonov pri realizácii schválených bodov uznesenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Preto návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia - uloženie správcovi, aby zastavil vykonávanie úkonov zaväzujúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle napadnutých bodov uznesenia vyhodnotil ako nadbytočný a v tej časti návrh žalobcov zamietol.

2.1. Proti tomuto uzneseniu podali žalovaní pod A) a B) odvolanie z dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP. Predovšetkým považovali za potrebné uviesť, že tvrdenia žalobcov v návrhu sú nepravdivé, vychádzajúce len z domniek, dohadov a fabulácií. Nie je pravda, že správca žalobkyni 3/ doposiaľ nedal zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy bola zverejnená na nástenke bytového domu. Rovnako mala možnosť žalobkyňa 3/ si túto zmluvu vyžiadať, vyhotoviť si kópie počas jej viac ako dvojhodinovej neohlásenej návštevy v kancelárii správcu. Tiež nie je pravda, že správca nezvolal schôdzu na zvolenie overovateľov, na prerokovanie zrušenia spoločenstva likvidáciou, prerokovanie podkladov k plánovanej obnove domu, nepredložil projektovú dokumentáciu, nepredložil na schválenie úveru podklady, výber zhotoviteľa. Správca dodržal všetky povinnosti v zmysle zákona č. 182/1993 Zb. Všetky žalobcami tvrdené skutočnosti správcu splnil. So všetkými dokladmi, týkajúcimi sa obnovy bytového domu boli vlastníci oboznámení, resp. mali možnosť sa s nimi oboznámiť. Žalobcovia však tieto skutočnosti nemôžu vedieť, nakoľko o bytový dom záujem nemali, nebývali a nebývajú v ňom, nezúčastňovali sa na schôdzach vlastníkov ani na zhromaždeniach, nežiadali o žiadne informácie ani doklady až do roku 2024, s tým, že proces revitalizácie bytového domu začal už v roku 2022.

2.2. Žalovaní ďalej uviedli, že nemajú vedomosť o tom, že žalobcom nebol sprístupnený kontakt na zástupcu vlastníkov okrem e-mailu. Na zástupcu vlastníkov mali žalobcovia kontakt v podobe adresy a e-mailu. K podozreniu žalobcov, že D. J. ako zástupca vlastníkov by mohla konať v rozpore so záujmami žalobcov, uviedli, že ide o ničím nepodložené domnienky a dohady. Rovnako žalobcovia uvádzajú nesprávny, vymyslený výpočet odmeny pani L.. Pri vymýšľaní tejto sumy si žalobcovia zrejme nepreverili obdobie, za aké sa odmena pani L. vyplácala. Rovnako je nezmyselná úvaha o závislosti pani L. na predmetnej odmene, resp. na tom, kto ju vypláca. To, že je na majetok niektorých vlastníkov zriadené záložné právo na zabezpečenie napr. hypotéky, nemá žiadny vplyv na platnosť alebo neplatnosť uznesenia schôdze vlastníkov. Čo sa týka skutočnosti, že správca písomné hlasovanie odôvodnil odvolaním sa na niektoré mimoriadne opatrenia COVID -19., aj toto tvrdenie je nepravdivé. Správca dal možnosť elektronicky hlasovať na základe zákona, ktorý začal platiť v roku 2022 počas COVID situácie.

2.3. K námietke žalobcov o tom, že správca v oznámení o písomnom hlasovaní uviedol, že za overovateľov na zhromaždení SVB „dom č. XXX“ K. L. XX, XX, XX, XX, XX, XX G. dňa 29.11.2020 boli odsúhlasení za overovateľov písomného hlasovania:

D. L., H. A., J. C., V. I., pričom v závere oznámenia uviedol, že hlasovanie vykoná zástupca vlastníkov bytov za účasti dvoch

z uvedených overovateľov, teda neuviedol konkrétnych overovateľov a že podľa žalobcov rozhodnutie z 29.11.2020 o overovateľoch zápisnice prijaté spoločenstvom vlastníkov, by sa po tak dlhej dobe (v bytovom dome došlo k zmene viacerých vlastníkov) a najmä po zmene formy správy bytového domu nemalo použiť na písomné hlasovanie, a že správca mal pred písomným hlasovaním zvolať schôdzu vlastníkov, žalovaní uviedli, že takýto postup je bežný. Overovateľov správca uvádzal pri písomnom hlasovaní vždy všetkých, ktorí boli zvolení.

Z dôvodu, že hlasovanie sa vyhlasuje v predstihu, môže sa stať, že niektorý z overovateľov sa hlasovania nemôže zúčastniť. Takýto postup nie je v rozpore s právnymi predpismi. Zdôraznili, že platnosť rozhodnutí vlastníkov sa nemení ani neruší, keď dôjde k zmene správy a predložili stanovisko Ministerstva financií SR, z ktorého vyplýva, že úvaha žalobcov je nesprávna. Za nepravdivé a nepreukázané označili tiež tvrdenia žalobcov, že správca im odmietol predložiť výsledok písomného hlasovania, zápisnicu a aj hlasovacie lístky.

2.4. Pokiaľ žalobcovia namietali, že správca dal písomne hlasovať o tak dôležitých skutočnostiach ako je zmluva o úvere, obnova bytového domu, v sume takmer 700.000 Eur, a že im nepredložil na výzvu excelovský súbor - výkaz výmer na vypracovanie kontrolnej ceny týkajúcej sa schvaľovanej obnovy bytového domu, žalovaní poukázali na to, že písomné hlasovanie o zmluve o úvere, resp. otázkach týkajúcich sa obnovy bytových domov nie je vylúčené ani nijako neobvyklé a zákon to predpokladá. To, že správca na pokyn žalobkyne 3/ pri neohlásenom stretnutí nepredložil žalobkyni 3/ dokumenty v ňou požadovanom formáte, nie je porušením zákona. Všetky požadované dokumenty jej boli poskytnuté. Mohla do dokumentácie nahliadnuť, robiť si kópie. Tvrdenie žalobcov, že im nebola dokumentácia poskytnutá v nimi požadovanom formáte, a preto si nemohli dať vypracovať kontrolné ceny týkajúce sa schvaľovanej obnovy a revitalizácie bytového domu, je účelové. Žalobcovia tvrdia, že vo februári 2024 si chceli dať spraviť kontrolnú ponuku po tom, čo proces revitalizácie prebieha od roku 2022 a dodávateľ bol riadne výberovou komisiou vlastníkom navrhnutý v roku 2023 a následne vlastníckmi vybraný za zhotoviteľa (o tejto skutočnosti predložili dôkaz - zápisnicu z rozšírenej rady SVB). Do februára 2024 sa žalobcovia o bytový dom ani o proces obnovy bytového domu prebiehajúci od roku 2022 nijako nezaujímali.

2.5. V súvislosti s argumentáciou žalobcov, že p. O. bola vyplatená záloha 150 Eur na poplatky za stavebné povolenie vydané ešte v roku 2023 a že mu bola udelená plná moc na vykonávanie úkonov súvisiacich s vybavovaním stavebného povolenia na stavbu „obnova bytového domu, ďalej, že zástupkyňa vlastníkov D. J. navrhla na vypracovanie projektu spoločnosť RR + projekt s.r.o a že správca zadal objednávku na vypracovanie projektu pre stavebné povolenie a pre ŠFRB a vyplatil faktúru spol. RR + projekt s.r.o., ktorá na to nemá oprávnenie, žalovaní zdôraznili, že výber, odmena ako aj rozsah splnomocnenia projektanta bol riadne odsúhlasený vlastníckmi. Nie je pravda, že spol. RR + projekt s.r.o. nemá oprávnenie na vypracovanie projektu. V takom prípade by taký projekt nebol akceptovaný stavebným úradom ani ŠFRB. Ani jedna z týchto inštitúcií takúto skutočnosť nekonštatovala a je zrejmé, že projekt vypracovala a autorizovala oprávnená osoba.

2.6. Pokiaľ žalobcovia namietali, že o výbere zhotoviteľa TH Stav s.r.o. nerozhodli všetci vlastníci - tí iba schvaľovali vybraného zhotoviteľa, čo je v rozpore s § 8a ods. 5 a 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z a že v otázke č. 7 písomného hlasovania bolo nezákonne udelené plnomocnenstvo správcovi a že správca nevysvetlil vlastníkom riziká úveru a následky nesplácania úveru, tieto tvrdenia žalovaní označili za nepravdivé a nelogické. Uviedli, že výber zhotoviteľa sa uskutočnil na základe hlasovania vlastníkov. Títo si ho zvolili, resp. vybrali na schôdzi, na ktorej sa žalobcovia ako zvyčajne nezúčastnili. Jedná sa o skúsenú stavebnú firmu, ktorá v regióne realizovala už niekoľko obnov bytových domov a má dobré referencie. Rovnako nie je pravdivé ani tvrdenie, že bolo správcovi nezákonne udelené splnomocnenie a že správca nevysvetlil vlastníkom okolnosti týkajúce sa úveru. Toto nepravdivé tvrdenie nevedia žalobcovia nijako potvrdiť, naopak, vyvrátiť ho môžu všetci ostatní vlastníci v bytovom dome, ktorí sa na rozdiel od žalobcov podieľali na fungovaní bytového domu a zúčastňovali na schôdzach. Splnomocnenie udelené správcovi je dostatočne určité a v žiadnom prípade sa nejedná o generálnu plnú moc, nakoľko plná moc bola udelená na konkrétne a dostatočne špecifikované úkony.

2.7. K podozreniu žalobcov, že výkaz výmer, ktorý slúžil na vypracovanie ponúk, je nesprávny a je nesprávne určená i cena diela, pretože správca odmieta žalobcom predložiť na kontrolu určenej ceny elektronické podklady, žalovaní uviedli, že aj v tomto prípade sa jedná len o domnienky a dohady žalobcov a opäť poukázali na to, že o proces revitalizácie a obnovy bytového domu prebiehajúci od roku 2022 sa až do februára 2024 nijako nezaujímali a dovtedy cenové ponuky vôbec neriešili.

2.8. Pokiaľ súd prvej inštancie v bode 15. a 16. napadnutého uznesenia uvádza, že otázky č. 3 a č. 4, tak, ako sú formulované v hlasovacom lístku, neobsahujú úplné znenie schvaľovaného úkonu, že špecifikácia návrhu je nedostatočná a nie je možné z nej zistiť, čo konkrétne vlastníci v rámci obnovy schvaľujú, prípadne či s týmto investičným zámerom súhlasia a že predmet zmluvy o dielo nie je dostatočne určitý a tiež, že sa javí neurčito aj spôsob použitia úveru, ku ktorému sa vlastníci vyjadrovali v odpovedi na otázky č. 5 a 6 a že zmluva o úvere neobsahuje zákonné náležitosti schváleného právneho úkonu, s týmito právnymi závermi žalovaní nesúhlasili.

2.9. Žalovaní poukázali na to, že podstatnými náležitosťami zmluvy o dielo je predmet plnenia a cena. Predmet plnenia, resp. špecifikácia diela je v hlasovacom lístku dostatočne určitá a rovnako je v ňom uvedená aj cena ako aj označenie zhotoviteľa. Okrem toho, zmluva o dielo je k nahliadnutiu u správcu a touto zmluvou o dielo žalobkyňa 3/ disponuje, nakoľko jej ju správca poskytol. Z úvodu otázky č. 4 je zároveň zrejmé, že vlastníkom je kladená otázka, či súhlasia s investičným zámerom. Zmluvu o úvere vlastníci písomným hlasovaním neschvaľovali. Schvaľovali predloženie žiadosti o úver od ŠFRB, kde v čase hlasovania ešte úroky neboli ani zrejmé. Otázky do hlasovania sa konštruovali v súlade s usmernením ŠFRB, ktorý exaktne uviedol, ako majú otázky vyzerieť. V tejto súvislosti pripojili k odvolaniu pokyny ŠFRB a uviedli, že na základe rovnakých otázok bolo už uskutočnených niekoľko obnov bytových domov počnúc prípravou, stavebným konaním, schvaľovaním na ŠFRB až po kolaudáciu.

2.10. Podľa názoru žalovaných, správca pri svojej činnosti žiadnym spôsobom neporušil zákon č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov. Všetky schôdze, ako aj iné úkony správcu boli vykonávané v súlade so zákonom a všetky dokumenty obsahovali predpísané náležitosti. Rovnako boli dodržané všetky zákonné postupy pri procese obnovy bytového domu. Žalobcovia na podporu svojich tvrdení nepredložili žiadne dôkazy, z ktorých by vyplývali nimi tvrdené skutočnosti a svoj návrh založili na nepravdivých, zavádzajúcich a vymyslených tvrdeniach.

2.11. Žalovaní uviedli, že žalobcovia sú osoby, ktoré v predmetnom bytovom dome nežijú (na základe čoho im samozrejme nijakým spôsobom neboli upierané ich práva ako vlastníkov bytu v bytovom dome), o bytový dom sa dlhodobo nijako nezaujímal, nezúčastňovali sa na schôdzach ani stretnutiach bytového domu, ktorých bolo niekoľko o čom prikľadáme dôkazy - napr. zápisnice, pozvánku. O takmer dva roky prebiehajúci proces revitalizácie bytového domu sa začali zaujímať približne pred dvomi mesiacmi. Arogantne vystupovali a vystupujú voči správcovi bytového domu, ako aj voči ostatným jeho obyvateľom a z neznámeho dôvodu sa snažia robiť obštrukcie pri zákonomnom procese spojenom s revitalizáciou bytového domu. Do februára 2024 nenamietali v tomto procese nič. Plánovaná obnova, ktorú si odsúhlasili všetci vlastníci okrem žalobcov, je naplánovaná na obdobie jún, júl 2024. Obštrukcie v podobe návrhov na nariadenie neodkladného opatrenia, resp. žalôb o určenie neplatnosti uznesení schôdze môžu oddialiť plánovanú obnovu o roky, čo okrem samotného oddialenia obnovy spôsobí vlastníkom bytov aj značné finančné straty. Žalovaní zdôraznili, že rovnakým spôsobom a postupom, rovnakým hlasovaním s rovnakými otázkami, boli zrealizované viaceré projekty obnov bytových domov, ktorých realizáciu okrem stavebného úradu schválil aj ŠFRB, ako aj ich financovanie.

2.12. Podľa názoru žalovaných súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď vychádzal len z nepravdivých tvrdení žalobcov. Na základe vykonaných dôkazov (napr. hlasovacieho lístka) dospel k nesprávnemu skutkovému zisteniu, že otázky v ňom boli neurčité a preto existuje predpoklad, že uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov môžu byť nezákonné. Žalovaní vyjadrili presvedčenie, že tieto skutočnosti vo svojom odvolaní vyvrátili. Nebolo dôvodné dočasne upravovať pomery medzi účastníkmi, nakoľko je zrejmé, že celý proces revitalizácie bytového domu bol a je robený zákonne a transparentne. Pretože súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie nezákonne, navrhli, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil v zmysle § 389 ods. 1, písm. d) CSP.

3.1. Žalobcovia v písomnom vyjadrení zo dňa 06.06.2024 k odvolaniam žalovaných A) a B) navrhli uznesenie súdu prvej inštancie v napadnutej časti potvrdiť ako vecne správne. Uviedli, že odvolacie dôvody v nich uvedené považujú za osobné vyjadrenia B. B. C., správkyne bytového domu, ktoré vydáva za stanoviská a názory všetkých ostatných vlastníkov bytového domu s cieľom bez akýchkoľvek relevantných dôkazov očierniť a dehonestovať žalobcov pred ostatnými vlastníkmi bytového domu. Odvolacie dôvody pritom neobsahujú žiadne konkrétne dôkazy, ktorými by boli podopreté vyjadrenia B. B. C., správkyne bytového domu a iba okrajovo sa dotýkajú resp. skôr sa vôbec nedotýkajú merita veci, ktorým je písomné hlasovanie z 27.01.2024. Z podaných odvolaní nie je zrejmé, akými vykonanými dôkazmi, dôvodmi alebo čím iným vyvrátili alebo mali vyvrátiť údajné nesprávne skutkové zistenia, na základe ktorých mal súd prvej inštancie dospieť k nesprávnym záverom. Z predmetného uznesenia je zrejmé, že predmetom skúmania súdu prvej inštancie bol najmä hlasovací lístok, ktorý vypracovala a predložila B. B. C., správkyňa bytového domu, ktorá následne oznámila

a vyhlásila písomné hlasovanie a vlastníkom v písomnom hlasovaní predložila predmetný hlasovací lístok. Do tejto kompetencie B. B. C., správkyne bytového domu žalobcovia žiadnym spôsobom nezasahovali. Žalobcovia poukázali na dôsledné a odborné odôvodnenie uznesenia súdom prvej inštancie, ktorý okrem toho, že zhrnul výhrady žalobcov, ktoré vidia v činnosti správcu bytového domu alebo aj v činnosti bývalého vedenia spoločenstva vlastníkov bytového domu, sa podrobne oboznámil s predloženými listinami, hlasovacími lístkami, zápisnicou z písomného hlasovania (bod 2. odôvodnenia uznesenia).

3.2. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia prvoinštančného súdu vyplýva, že súd prvej inštancie za sporné považoval otázky položené vlastníkom bytov v bodoch uznesenia (body 3., 4., 5., 6., 7.). Podľa názoru žalobcov, žalovaní A) ani žalovaná B) predmetné sporné znenie otázok v napadnutých bodoch hlasovania ničím nevyvrátili. Za významné považujú žalobcovia zistenie súdu prvej inštancie uvedené v bode 15. odôvodnenia uznesenia, najmä skutočnosť, že „predmetné rozhodnutia prijaté hlasovaním vlastníkov, vo významnej miere zasahujú do majetkových a užívacích práv vlastníka bytu alebo nebytového priestoru

(viď. ustanovenia § 14b ods.1 a 2 zákona č 182/1993 Zz.). Ani v tejto súvislosti žalovaní A) a B) nepredložili žiadne dôkazy ani neuviedli žiadne dôvody, ktorými by vyvrátili zistenia prvoinštančného súdu uvedené v bode 15. a následne aj v bode 16. odôvodnenia uznesenia, kde prvoinštančný súd konštatoval, že „existuje dôvodná obava, že pred rozhodnutím súdu vo veci samej môže dôjsť k vzniku následných právnych vzťahov s tretími osobami, plneniam

a súvisiacej škode, či k inému ohrozeniu, resp. poškodeniu záujmov a práv žalobcov. V tomto štádiu konania je potrebné dočasne v časti bodov 3 - 7 zápisnice pozastaviť účinnosť rozhodnutia. Dôvodom je možný vznik nových neoprávnených záväzkov voči tretím subjektom. Účelom navrhovaného neodkladného opatrenia je zakonzervovať existujúci právny stav a znemožniť vykonanie zmien týkajúcich sa správy bytového domu na podklade nezákonného hlasovania a až do doby právoplatného rozhodnutia súdu o podanej žalobe. Javí sa, že by došlo k takému konaniu, ktoré je v hrubom rozpore so záujmami prehlasovaného vlastníka. Jednotlivé body 3 - 6 zápisnice a hlasovacie lístky neobsahujú všetky náležitosti právnych úkonov, ktoré takto mali byť schválené. Súd prvej inštancie ďalej konštatuje, že žalobcovia ako prehlasovaní vlastníci sa domáhajú okrem iného dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov opäť v súlade s citovaným

§ 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a je potrebné poznamenať, že za danej situácie žalobcovia nemajú iný prostriedok dočasnej ochrany. Ide teda o taký stav právnych vzťahov medzi sporovými stranami, ktorý si vyžaduje rýchlú úpravu pomerov medzi nimi, a preto je návrh žalobcu v časti ako je uvedené vo výroku uznesenia opodstatnený.

3.3. Podľa žalobcov zrejme žalovaní nepochopili podstatu vydaného uznesenia, keďže vo svojich odvolaniach sa zamerali hlavne na žalobcami predložené údajné „nepravdivé tvrdenia, domnienky, dohady a fabulácie“, ktoré ale ani žalovaní pod A) a ani žalovaná B) nepodložili žiadnym dôkazom. K tvrdeniu žalovaných, že žalobcovia sa aktívne nezapájali do správy domu a že sa arogantne správajú voči správkyni pani C., dokonca aj voči ostatným vlastníkom v bytovom dome, žalobcovia uviedli, že skutočne ani jeden z nich v bytovom dome nebýva. V byte býva ich 85 ročná matka, ktorá už roky vzhľadom na jej zhoršený zdravotný stav skutočne málokedy vyjde z bytu. Žalobca 1/ a žalobkyňa 3/ žijú v Bratislave, pričom žalobca 1/ je od narodenia zdravotne ťažko postihnutá osoba. Žalobkyňa 2/ má síce svoj byt v Prievidzi, no zo zdravotných dôvodov sa už druhý rok tiež zdržiava v Bratislave. Nie je teda zrejme, v čom má spočívať ich údajné arogantné správanie voči správkyni, keďže napr. žalobca 1/ na správkyniu nikdy neprehovoril, žalobkyňa 2/ so správkyniou vôbec neprišla do styku, žalobkyňa 3/ sa s ňou stretla dokopy trikrát (dvakrát v kancelárii správcu v stránkových hodinách - odkiaľ mimochodom bola správkyniou „vypoklonkovaná“ bez sprístupnenia dokladov týkajúcich sa správy bytového domu a jedenkrát sa stretla so správkyniou na schôdzi vlastníkov bytového domu dňa 10.03.2024), pričom ani vo veľmi podrobnej zápisnici z predmetnej schôdze sa neuvádza akékoľvek arogantné správanie žalobkyne 3/ voči správkyni. O žiadnom arogantnom správaní voči ostatným vlastníkom nemôže byť ani reč, keďže žalobcovia sa s nimi nestretávajú, nekontaktujú.

3.4. Čo sa týka údajných žalovanými namietaných neohlásených návštev žalobkyne 3/

v kancelárii správcu, žalobcovia poukázali na ustanovenie § 5 zák. č. 246/2015 Z. z.

o správcach bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov jasne definujúceho povinnosti správcu. Ak B. B. C. ako správca bytového domu považuje snahu žalobkyne 3/ v

úradných hodinách nahliadnuť do dokumentácie týkajúcej sa správy bytového domu za tzv. neohlásenú návštevu, niet sa čo čudovať jej konaniu a svojvoľným postupom pri správe bytového domu opakovane odporujúcim platnému právu. Žalobcovia v tejto súvislosti podali dňa 04.03.2024 podnet na Ministerstvo dopravy SR ohľadne oznámenie o skutočnostiach nasvedčujúcich porušenie zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a/alebo zákona č. 182/1993 Z. z.

o vlastníctve bytov a nebytových priestorov z možného nesprávneho postupu správcu a zároveň likvidátora spoločenstva vlastníkov a návrh na vykonanie dohľadu nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcu.

3.5. Okrem vyššie uvedeného, B. B. C., správca bytového domu navyše neakceptuje postavenie žalobcov ako spotrebiteľov. Žalobcovia aj v tejto súvislosti podali dňa 04.03.2024 podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu ohľadne oznámenie o skutočnostiach nasvedčujúcich porušenie zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a/alebo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov z možného nesprávneho postupu správcu a zároveň likvidátora spoločenstva vlastníkov a podnet na začatie kontrolnej činnosti SOI a konania na ochranu spotrebiteľa v súvislosti s výkonom činnosti správcu. Žalobkyňa 3/ zároveň poukázala i na ďalšiu svojvoľu B. B. C. ako správcu bytového domu, keď na schôdzi vlastníkov konanej dňa 10.03.2024 (nedeľa)

B. B. C. ako správca bytového domu oznámila prítomným vlastníkom, že s dodávateľom - spoločnosťou TH STAV s.r.o. uzatvorila zmluvu o dielo.

B. B. C. ako správca bytového domu tak urobila nielen bez toho, aby sa so znením predmetnej zmluvy mali možnosť vlastníci oboznámiť, prípadne ju pripomenkovať. Urobila tak po tom, ako mala vedomosť, že žalobcovia ako prehlasovaní vlastníci podali žalobu voči písomnému hlasovaniu. Keď sa žalobkyňa 3/ na predmetnej schôdzi dopytovala na zmluvu o dielo, tak jej správkyňa oznámila, že je k dispozícii v kancelárii správcu. Je absolútne neprijateľné, aby sa vlastníci ani na riadne zvolanej schôdzi nemali možnosť oboznámiť so zmluvami, z ktorých im vyplývajú práva a povinnosti (dokonca vo výške takmer 700 tisíc eur) a aby sa uspokojili iba s oznámením správcu, že v ich mene uzavrel zmluvu o dielo (a tým ich zaviazal k jej plneniu). Nasledovný pracovný deň (pondelok 11.03.2024) sa žalobkyňa 3/ v úradných hodinách dostavila do kancelárie

B. B. C., správcovi bytového domu s cieľom nahliadnuť do zmluvy o dielo s dodávateľom TH STAV s.r.o., o ktorej B. B. C. informovala vlastníkov na schôdzi 10.03.2024. Napriek tomu, že v kancelárii správcu nebola žiadna iná stránka, že to bolo v čase riadnych úradných hodín, B. B. C., správca bytového domu žalobkyňu 3/ doslova „vypoklonkovala“, že má prísť v stredu (13.03.2024), a to i napriek skutočnosti, že veľmi dobre vedela, že žalobkyňa 3/ žije a pracuje v Bratislave a teda nemôže kedykoľvek chodiť do kancelárie správcu a navyše, ak ju žalobkyňa 3/ už na predmetnej nedeľnej schôdzi vlastníkov informovala, že si teda v pondelok príde predmetnú zmluvu o dielo do kancelárie správcu preštudovať. B. B. C., správca bytového domu žalobkyňu 3/ doposiaľ zmluvu o dielo uzavretú s dodávateľom TH STAV s.r.o. nesprístupnila.

3.6. Žalobcovia opätovne poukázali na skutočnosť, že B. B. C., správca bytového domu uzavrela zmluvu o dielo s dodávateľom, ktorý nedisponuje žiadnymi internými zamestnancami, čiže ide skutočne o „obyvateľskú firmu, ktorá zjavne porušuje základné princípy Zákonníka práce dodávateľom diela tzv. švarcsytémom. O protiprávnom konaní obchádzajúcom ustanovenia Zákonníka práce a súvisiacich pracovnoprávných predpisov vlastníkov dokonca (hrdo) informoval samotný konateľ dodávateľa TH STAV s.r.o. na schôdzi vlastníkov dňa 10.03.2024. Žalobcovia tak vidia za uzavretím zmluvy o dielo (bez predchádzajúceho schválenia znenia zmluvy vlastníckmi) s dodávateľom TH STAV s.r.o. ďalšiu svojvoľu B. B. C., správcu bytového domu. Ide o obdobný postup, akým B. B. C., správca bytového domu zadala objednávku na vypracovanie projektovej dokumentácie subjektu, ktorý na takúto činnosť nemá oprávnenie argumentujúc, že stačí, že výkresovú dokumentáciu následne opečiatkoval tretí subjekt s autorizačnou pečiatkou a takúto dokumentáciu uznal stavebný úrad, ktorý vydal stavebné povolenie. To, že pracovníčka stavebného úradu vydala stavebné povolenie ešte neznamená, že predmetné stavebné povolenie je vydané v súlade s platným právom, ako sa to snažia deklarovať žalovaní v podaných odvolaniach. Okresná prokuratúra Prievidza dňa 30.05.2024 potvrdila žalobcom, že prijala podnet preskúmať podnet a rozhodnutie Mesta Prievidza pri vydaní stavebného povolenia na základe návrhu žalobcov z 09.05.2024 na konanie o proteste prokurátora proti rozhodnutiam orgánov verejnej správy. V prípade, že sa preukáže porušenie zákona, je pravdepodobné, že vydané stavebné povolenie bude zrušené, čo bude znamenať, že všetky prípadné práce na plánovanej obnove bytového domu sa budú musieť zastaviť (alebo zrušiť), čo však neospravedlní vlastníkov bytového domu od povinnosti splácať úver, ktorý im bol (resp. by mohol byť) poskytnutý zo ŠFRB pred tým, ako vo veci právoplatne rozhodne

súd. Je dôležité, aby odvolací súd vydané neodkladné opatrenie potvrdil, nakoľko vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome ručí za záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy v pomere veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome vymedzeného podľa § 5 ods. 1 písm. b) až do výšky ceny bytu alebo nebytového priestoru podľa znaleckého posudku.

3.7. Žalobcovia ďalej uviedli, že nielen súčasný správca, ani predchádzajúce vedenie spoločenstva vlastníkov bytového domu, najmä D. J., (ktoré opäť „organizovala“ súčasná správkyňa B. B. C.) si neplnili základnú povinnosť podľa § 8a ZoVBNP schválenú zmluvu doručiť každému vlastníkovi bytu. Spoločenstvo vlastníkov, ktoré vzniklo 02.06.2019, doručilo žalobkyni 3/ zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov

a nebytových priestorov až 01.06.2022 (žalobcovi 1/ a žalobcovi 2/ ju nedoručili vôbec). Žalobcom bolo počas celej doby činnosti SVB doslova upierané právo pri získavaní akýchkoľvek informácií týkajúcich sa bytového domu, na zasadnutia SVB neboli pozývaní, čoho príkladom je aj zmluva o spoločenstve, ktorá bola žalobcom predložená po množstve opakovaných urgencií až 01.06.2022. Predseda SVB pani D. O. J. odmietala akúkoľvek komunikáciu alebo poskytovanie akýchkoľvek informácií žalobcom týkajúcich sa správy bytového domu. Jediný, komu sa žalobcovia dovolali, bola pani I. L. M., ktorá akúkoľvek telefonickú požiadavku žalobcov ignorovala. Zmenou správy sa iba vymenili osoby, pričom správcou sa stala B. B. C.

a zástupcom vlastníkov v bytovom dome sa stala v súlade s § 8a) ods. 5 ZoVBNP

D. O. J. (ďalej aj „zástupca vlastníkov“). Vlastníci bytov dňa 28.05.2023 na svojom poslednom zhromaždení SVB rozhodli o zrušení spoločenstva a zároveň rozhodli

o zmene výkonu správy bytového domu. Rozhodnutím vlastníkov bytov z 28.05.2023 bola schválená zmluva o výkone správy so správcou B. B. C., IČO: 37 011 626, B. XXX/XX, XXX XX G. (ďalej aj „správca“). Správca B. B. C. až na schôdzi vlastníkov dňa 10.03.2024 odovzdala zmluvu o výkone správy iba tým vlastníkom, ktorí sa schôdze zúčastnili. Tak sa k zmluve o výkone správy konečne dostala aj žalobkyňa 3/. Spoločenstvo vlastníkov bolo vymazané z registra ku dňu 28.02.2024, zmluva o výkone správy schválená 28.05.2023 bola iba niektorým vlastníkom odovzdaná až 10.03.2024, to i napriek tomu, že v zmysle § 8a ZoVBNP mala byť doručená každému vlastníkovi bytu

a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov v dome. Aj vyššie uvedené odzrkadľuje svojvoľné konanie správcu. Nestačí iba ústne alebo písomne deklarovateľ, že správca postupuje v zmysle zákona, ak dôkazy svedčia o opak. Správca od začiatku výkonu správy (29.05.2023) nezvolal žiadnu schôdzu vlastníkov, v ktorej by s vlastními bytového domu prerokoval zrušenie spoločenstva likvidáciou, schválenie dokladov súvisiacich s likvidáciou, neprerokoval podklady

k plánovanej obnove domu, nepredložil vlastníkom projektovú dokumentáciu, nepredložil vlastníkom na schválenie cenové ponuky na realizáciu obnovy bytového domu, nepredložil vlastníkom bytov podklady na schválenie úveru a pod. Správca bez prerokovania na schôdzi vlastníkov, napriek vyššie uvedenému vyhlásil (z dôvodu pandémie COVID 19) písomné hlasovanie na tak dôležitú skutočnosť ako je zmluva o úvere, obnova bytového domu

v predpokladanej sume takmer 700 tisíc eur, výber zhotoviteľa a najmä žiadal schváliť pre seba generálne plnomocenstvá na budúce právne úkony, o ktorých vlastníci nemajú žiadne podklady.

3.8. Pokiaľ žalovaní v odvolaní uviedli, že žalobcovia boli pozvaní na stretnutie dňa 12.12.2023, k čomu priložili pozvánku, žalobcovia poukázali na to, že správca im dňa 12.12.2023 zaslal e-mail s pozvánkou na stretnutie vlastníkov ktoré sa malo konať 17.12.2023. Správca v predmetnom e-maile z 12.12.2023 jasne uviedol, že ide o neformálne stretnutie. Z ustanovenia § 14a ZoVBNB však vyplýva, že prijímať rozhodnutia môžu vlastníci len na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní na základe zákonom stanoveného postupu. Z tohto dôvodu je aj zasadnutie alebo rokovanie vlastníkov na schôdzi (zhromaždení) potrebné odlišiť od neformálneho stretnutia vlastníkov, na ktoré sa nevyžaduje sprísnená forma a ktoré nemôže spôsobovať žiadne právne následky vo vzťahu k vlastníkom (t. j. najmä prijímať záväzné rozhodnutia). Schôdza má v zásade spôsobilosť prijímať rozhodnutia s právnymi účinkami, ak na nej predpísaným spôsobom hlasuje dostatočný počet vlastníkov disponujúcich aspoň minimálny počtom hlasov v zmysle ust. § 14b ZoVBNB. Aj vyššie uvedené skutočnosti nasvedčujú nepravdivosti tvrdení žalovaných v odvolaní.

3.9. K námietkam žalovaných o nepravdivosti tvrdenia žalobcov, že správca odmietol žalobkyni 3/ v kancelárii správcu predložiť výsledok písomného hlasovania, zápisnicu

a hlasovacie lístky, žalobcovia uviedli, že správca na uvedenom stretnutí dňa 12.02.2024 (pondelok) v kancelárii správcu odmietol žalobkyni 3/ predložiť hlasovacie lístky z písomného hlasovania, s odôvodnením, že tieto sa v kancelárii správcu nenachádzajú. Následne tvrdil, že sú u notára, potom tvrdil, že sú na matrike Mestského úradu v Prievidzi na overení kópií, dokonca, že na Mestskom úrade sú už od 09.02.2024 (piatok). Žalobkyňa 3/ okamžite po odchode z kancelárie správcu, priamo na Mestskom úrade v Prievidzi zisťovala, či sa na úrade nachádzajú predmetné hlasovacie lístky z písomného hlasovania. Z vyjadrenia pracovníkov sekretariátu primátorky, ako aj z vyjadrenia pracovníčok matriky a ďalších pracovníkov Mestského úradu v Prievidzi (pani H. D., pani U. U., pani L. D., pani A. C.) zistila, že hlasovacie lístky z písomného hlasovania Mestský úrad v Prievidzi do 12.02.2024 v čase do 13.00 hod. (keď navštívila MsÚ PD) ani nikdy predtým nemal v dispozícii. Žalobcom ako spotrebiteľom nie je zrejmé, prečo správca žalobkyni 3/ odoprel nahliadnúť do dokumentácie z písomného hlasovania a skontrolovať hlasovacie lístky. Tiež je nepochopiteľné, ako mohol správca dňa 02.02.2024 vyvesiť zápisnicu a výsledky písomného hlasovania na nástenku do vchodu Krajná 103/18 a následne žalobkyni 3/ dňa 12.02.2024 tvrdiť, že zápisnica ešte nie je vyhotovená a dokonca, že hlasovacie lístky z písomného hlasovania nemá vôbec k dispozícii.

3.10. Žalobcovia ďalej uviedli, že čo sa týka zápisnice z rokovania výberovej komisie predloženej žalovanými v odvolacom konaní, je zrejmé, že za vchod č. XX (v ktorom je byt vo vlastníctve žalobcov) nebol do (nikým neschválenej) „výberovej komisie delegovaný žiaden zástupca. G. O. O. nie je vlastníkom bytu, vo výberovej komisii mal pôsobiť ako projektant (bez oprávnenia na vypracovanie projektu). Tiež zo zápisnice z rozšírenej rady SVB nie je zrejmé, kto za vchod č. 18 mal k dispozícii projekt vypracovaný pánom O. a kto a kedy si ho za tento vchod prezeral. V zmysle § 8b ods. 2 ZoVbANB, o výbere dodávateľa pritom musia rozhodnúť všetci vlastníci na schôdzi, nie iba ich zástupcovia. Zo zápisnice z rozšírenej rady SVB predloženej žalovanými však vyplýva, že „stretnutia sa zúčastnilo 9 členov SVB a jeden nečlen - architekt (viď prezenčná listina)“. V prezenčnej listine k zápisnici z rozšírenej rady SVB je ako jediný nečlen podpísaný pán O. O., ktorý, ako vyplýva zo zápisnice, sa dokonca stavia do pozície architekta. G. O. O. má pritom iba stredoškolské vzdelanie, jeho firmy v ktorých je konateľom a jediným spoločníkom, v rozpore s právom používajú na projektoch vypracovaných pre vlastníkov bytového domu označenie "architektonicko-projekčná kancelária", čím zavádza vlastníkov ako spotrebiteľov. Ako ďalej vyplýva aj z príloh predložených žalovanými v odvolacom konaní, I. E. L., ktorá projekty „opečiatkovala“, sa v žiadnych dokumentoch

z procesu prípravy obnovy bytového domu ani len nespomína. Aj to je dôvod, prečo žalobcovia podali vyššie uvedený podnet na prokuratúru. Z uvedeného je zrejmé, že dokumenty, ktoré žalovaní pripojili k odvolaniu ako dôkaz ich tvrdení (úvodná strana projektu, zápisnica z rokovania výberovej komisie a zápisnicu z rozšírenej rady SVB), iba potvrdzujú porušenia právnych predpisov, na ktoré žalobcovia poukázali už vo svojom žalobnom návrhu. Na dôkaz nezvládnutia prípravy obnovy bytového domu a tiež na dôkaz o svojvôli správcu poukázali žalobcovia na spôsob voľby stavebného dozoru. Správca (opäť svojvoľne) vyberal a nechal schváliť výber stavebného dozoru až na schôdzi vlastníkov 10.03.2024, a to iba z dôvodu, že zmluvu so stavebným dozorom vyžaduje predložiť ŠFRB

k žiadosti o úver. Stavebný dozor ako autorizovaná osoba, ktorý je navyše pre výkon svojej činnosti zo zákona poistený a za svoju činnosť aj právne zodpovedný, mal byť ako ochrana majetkových a finančných záujmov investora (v tomto prípade vlastníkov v bytovom dome) vybratý ako prvý. Stavebný dozor ako autorizovaná osoba mal už dohliadať na výber projektanta, na kvalitu a odbornosť spracovania projektovej dokumentácie, na správnosť vypracovaných podkladov do výberového konania pre zhotoviteľov (najmä výkazu výmer), aktívne sa podieľať na vyhodnocovaní cenových ponúk a podieľať sa aj pri výbere zhotoviteľa (preveriť jeho odborné schopnosti, vybavenie, kvalitu zamestnancov a pod. Potom by celá obnova bytového domu nestála iba na svojvôli správcu, prípadne na zjavne neodbornom názore nejakých pár vybratých zástupcov vlastníkov v bytovom dome.

3.11. Žalobcovia tiež poukázali na skutočnosť, že tak, ako v zmluve o spoločenstve vlastníkov, tak aj v zmluve o výkone správy, vlastníci dohodli jediný spôsob informovania vlastníkov a to na nástenke vo vchode domu. Oznámenie o schôdzi alebo písomnom hlasovaní by malo byť každému vlastníkovi doručené v listinnej podobe. Aj keď ZoVbANB hovorí o „spôsobe v dome obvyklom“, dôvodová správa k novele ZoVbANB uvádza, že vlastníci by si mali v zmluve dohodnúť taký spôsob doručovania oznámení, aby ich dostal každý z nich. Správcovi pritom nič nebránilo predložiť návrh zmluvy o výkone správy, ktorý by zahŕňal aj také postupy, aby sa dostali do dispozície aj vlastníkom v dome nebyvajúcim.

3.12. Čo sa týka samotnej zmluvy o výkone správy, ktorú v mene vlastníkov uzatvoril zástupca vlastníkov so správcom, žalobcovia čitateľné znenie tejto zmluvy (teda aj s čitateľným úradným overením podpisov zástupcu vlastníkov a správcu) vidia prvýkrát, nakoľko správca dňa 10.03.2024 odovzdal žalobkyni 3/ predmetnú zmluvu prekopírovanú a ťažko čitateľnú. Porovnaním dátumov uvedených v zmluve o výkone správy je každému, kto je aspoň trochu znalý práva, jasné, že sa jedná o zmluvu, ktorá je od jej začiatku neplatná.

V tejto súvislosti žalobcovia žiadali, aby odvolací súd pri rozhodovaní o vydanom uznesení bral do úvahy znenie zmluvy o výkone správy (najmä jej článok XV. záverečné ustanovenia) a porovnal ich s dátumami uvedenými v závere zmluvy. Okrem vyššie uvedených skutočností žalobcovia upozornili na neplatnosť oboch priložených splnomocnení zo dňa 12.04.2024 udelených právnomu zástupcovi žalovaných JUDr. Adamovi Šovčíkovi, nakoľko plnomocenstvá doručené súdu spolu s odvolaním neboli zaslané v súlade s ust. § 23 zákona

č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente). Podľa názoru žalobcov je neplatné JUDr. Adamom Šovčíkom prijaté plnomocnenstvo z 12.04.2024 na zastupovanie vlastníkov (dokonca aj tých vlastníkov, ktorí sa so žalobnými dôvodmi žalobcov plne stotožňujú, resp. aj tých vlastníkov, ktorí o podaní odvolania v ich mene nemajú vôbec vedomosť) substitučne zastúpených B. B. C., pretože pri udeľovaní substitučného plnomocnenstva advokátovi H. U. T. na zastupovanie vlastníkov (okrem žalobcov) pri zastupovaní B. B. C. mohla konať svojvoľne a prekročiť svoje právomoci dané ZoVBaNB.

3.13. Pokiaľ žalovaní v odvolaní uvádzali, že nemajú vedomosť, prečo žalobcovia podali žalobu ako prehlasovaní vlastníci a tvrdili, že celý proces revitalizácie bytového domu je v poriadku, a preto podľa nich nie je dôvod dočasne upravovať pomery medzi účastníkmi, žalobcovia uviedli, že spúšťačom na preverenie zákonnosti a transparentnosti procesu revitalizácie bytového domu boli zistenia o neprimerane vysokej cene projektu a o činnosti niektorých subjektov zapojených do procesu revitalizácie bytového domu. Poukázali tiež na prepojenia pána D. F., ktorý je súčasným vlastníkom bytu č. X vchod č. XX

v bytovom dome a pána O. O. (vyššie spomínaný projektant), ktorý ako bývalý vlastník bytu č. X L. XXX/XX v bytovom dome daroval svoj byt údajne z dôvodu, že pán O. má byť pánovi F. dlžný vyše 100.000 Eur (údajne z dôvodu nesplatenej pohľadávky za výstavbu domu a údajne z dôvodu pôžičky na kúpu motorčky a dovolenku). Pán F. by mal byť po splatení pohľadávky opäť vrátiť pánovi O.. Pán O. svoj byt síce daroval pánovi F., v byte však naďalej žije jeho dcéra, v byte je sídlo všetkých jeho troch obchodných spoločností, v ktorých je jediným spoločníkom a konateľom. Pán O. v bytovom dome naďalej vystupuje a hlasuje ako vlastník (pravdepodobne na základe plnej moci, ktorej rozsah nie je žalobcom známy). Pán O. údajne niekoľkokrát predlžoval termín splátky. G. F. mal údajne niekedy v čase po písomnom hlasovaní oznámiť, že celú pohľadávku splatí pánovi F. do konca kalendárneho roka. Pán F. (prostredníctvom svojej spoločnosti MS STAV s.r.o.) predložil správcovi a „výberovej komisii“ cenovú ponuku na realizáciu diela obnovy bytového domu, ktorá bola spomedzi všetkých troch ponúk najnižšia. Pán F. sa podľa jeho vyjadrenia cítil oklamáný, keďže napriek tomu, že dal najnižšiu cenovú ponuku, „výberová komisia“ ktorej členom bol aj pán O. navrhla tzv. druhé kolo, údajne preto, lebo nevyhral dodávateľ

TH STAV s.r.o., s ktorým by mal pán O. v súčasnosti spolupracovať na zákazkách, z ktorých by mal od zhotoviteľa TH STAV s.r.o. získať finančné prostriedky na splatenie svojej pohľadávky a opätovné získanie bytu v bytovom dome. K dôvere žalobcov neprispela ani skutočnosť, že B. B. C. ako správca bytového domu odmietla sprístupniť žalobkyni 3/ (a doposiaľ ani nesprístupnila) hlasovacie lístky, odmietla predložiť výkaz výmer (spracovaný pánom O.) na preverenie, či nemohlo dôjsť k nadhodnoteniu niektorých výmer oproti skutočnosti a či tým pádom nemohlo dôjsť aj nadhodnoteniu ceny diela, ktorá by mohla viesť k prípadnej „rezerve“ na prípadné platby niektorým subjektom podieľajúcim sa na procese revitalizácie bytového domu, ktoré by v konečnom dôsledku zaplatili všetci vlastníci v bytovom dome. Tiež k dôvere žalobcov neprispelo ani to, že ako zhotoviteľ (dodávateľ) diela bol vybraný práve TH STAV s.r.o., teda nedávno založená jednoosobová spoločnosť bez riadnych zamestnancov a to aj napriek tomu, že v Prievidzi a v okolí je množstvo renomovaných a zabehnutých stavebných firiem.

4. Žalovaní v písomnom stanovisku zo dňa 03.07.2024 k vyjadreniu žalobcov opätovne poukázali na to, že žalobcovia sa svojim vymyslenými konštrukciami a dohadmi snažia odvieť pozornosť od jedinej podstatnej skutočnosti, prečo bolo súdom prvej inštancie nariadené neodkladné opatrenie, a to údajnú možnú neplatnosť písomného hlasovania. Žalovaní zdôraznili, že spolu s podaným odvolaním súdu predložili písomné dôkazy, z ktorých jednoznačne

vyplýva, že celý proces revitalizácie bytového domu bol robený transparentne a v súlade so zákonom, na rozdiel od žalobcov, ktorí svoje argumenty opierajú iba o teórie, predstavy, údajné dôkazy povedané po telefóne a množstvo vymyslených tvrdení, na ktoré žalovaní poukázali a vyvrátili ich už v podanom odvolaní. Žalobcovia dokonca bez akýchkoľvek zábran a hlavne bez akýchkoľvek dôkazov označujú správcu ako aj iné osoby podieľajúce sa na procese revitalizácie bytového domu za organizovanú skupinu dopúšťajúcu sa korupčných skutkov, prípadne neoprávneného zvýhodňovania konkrétneho účastníka súťaže. Voči týmto tvrdeniam žalobcov sa žalovaní ohradzujú, lebo sú vymyslené a ničím nepreukázané. To, akým spôsobom bol celý proces revitalizácie bytového domu uskutočňovaný, žalobcovia vedieť nemôžu, nakoľko sa na ňom nemali záujem podieľať. Nič na tom nemenia ani právne bezvýznamné vymyslené tvrdenia

o tom, ako neboli správcom riadne informovaní o dianí v bytovom dome. Správca svoju činnosť vykonával riadne v súlade so zákonom č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a NP

v znení neskorších predpisov vrátane doručovania, zvolávania schôdzí, vedenia kancelárie správcu ako aj iných úkonov správcu. Žalobcovia bez akýchkoľvek dôkazov spochybňujú závery stanovísk a rozhodnutí ministerstva, stavebného úradu, projektanta, ŠFRB ako aj samotných obyvateľov bytového domu, ktorí o revitalizácii bytového domu rozhodovali

na schôdzach bytového domu. Nesprávne je tiež tvrdenie žalobcov o neplatnosti

zmluvy o výkone správy, ako aj o neplatnosti udeleného plnomocenstva advokátovi

JUDr. Adamovi Šovčíkovi. Aj takýmto vytváraním obsahu vyjadrenia sa žalobcovia snažia zahliť súd dohadmi, ktoré nemajú s predmetom konania o nariadení neodkladného opatrenia, ako aj s konaním o neplatnosť písomného hlasovania, nič spoločné. Z vyššie uvedených dôvodov žalovaní označili vyjadrenie žalobcov k odvolaniu za účelové a nepovažovali za potrebné vyjadrovať sa k nemu podrobne, nakoľko neobsahuje žiadne nové skutočnosti a už vôbec nie pravdivé skutočnosti a právne posúdenie. Žiadali preto, aby odvolací súd pri rozhodovaní vychádzal z argumentov a dôkazov uvedených v podanom odvolaní.

5. Žalobcovia v písomnom vyjadrení zo dňa 08.08.2024 k stanovisku žalovaných uviedli, že žalovaní nevyužili vo svojich písomných podaniach prostriedky procesného útoku a procesnej obrany včas, lebo nepredložili žiadne nové skutkové tvrdenia, nepopreli skutkové tvrdenia žalobcov a nespochybnili ani skutočnosti majúce priamy dosah na zákonnosť písomného hlasovania (napríklad opakované odmietanie zo strany správkyne bytového domu predložiť žalobkyni 3/ základné dokumenty týkajúce sa písomného hlasovania, nemožnosť nahliadnuť do hlasovacích lístkov, ktoré doposiaľ neboli zverejnené spolu so zápisnicou z písomného hlasovania, hoci mali byť zverejnené). Za nepravdivé označili žalobcovia tvrdenia žalovaných o tom, že správkyňa bytového domu koná vždy a výlučne v súlade s platným právom. Na dôkaz tejto skutočnosti predložili informáciu, ktorú žalovaná 3/ dostala na svoj podnet od Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Trenčíne, kde sa okrem iného konštatuje, že správkyňa porušila § 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. Dôkazom toho je výsledok šetrenia podnetu P119/24 inšpektorátom SOI. Aj z tohto stanoviska SOI vyplýva, že vlastníci v predmetnom bytovom dome nedostali a teda ani nemali možnosť sa riadne oboznámiť so zmluvou o výkone správy. Žalobcovia skonštatovali, že v bytovom dome funguje akýsi „fun club“ správkyne bytového domu zložený z pár vlastníkov, zrejme tých, ktorí sú pravdepodobne z fondu bytového domu aj finančne odmeňovaní za nedefinované, resp. neschválené činnosti a ktorí doslova dehonestujú akékoľvek iné názory vlastníkov do „fun clubu“ nespádajúcich. Výsledkom je, že schôdze vlastníkov väčšinou nie sú uznášaniaschopné, lebo nie všetci vlastníci s „fun clubom“ a postupmi správkyne súhlasia. Ďalej žalobcovia vo svojom vyjadrení popisovali situácie nasvedčujúce tomu, že správkyňa bytového domu nepostupuje v súlade so zákonom a na činnosti súvisiace s údržbou bytového domu neoslovuje renomované firmy, ale tzv. „obývačkové“ spoločnosti bez akýchkoľvek zamestnancov, alebo spoločnosti bez potrebných zákonných oprávnení. Opätovne poukázali tiež na možnú neplatnosť zmluvy o výkone správy a zdôraznili, že žalovaní tieto skutočnosti ohľadne platnosti zmluvy relevantne nespochybnili a nevyvrátili. Zo všetkých uvedených skutočností je zrejmé, že žalovaní nepredložili žiadne dôkazy, ktorými by vyvrátili zistenia súdu prvej inštancie uvedené v bode 15. a 16. odôvodnenia uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia. Zotrvali tiež na názore, že plnomocenstvá, ktoré udelil právnenému zástupcovi žalovaných správca B. B. C., sú neplatné, lebo nielenže advokát JUDr. Adam Šovčík koná v mene vlastníkov, ktorí ani nevedia, že ich ako advokát zastupuje, ale navyše plné moci doručené súdu spolu s odvolaním neboli zaslané v súlade s § 23 zák. č. 305/2013 Z.z. (zákon o e-Governmente), teda že neboli autorizované osobou, ktorá udelila plnú moc na zastupovanie v konaní, ale iba advokátom, resp. že nevznikli zaručenou konverziou z listinnej podoby do elektronickej podoby. Z uvedeného vyplýva, že žalovaní podali odvolanie prostredníctvom subjektu,

ktorý nepredložil plnomocenstvá v súlade s platným právom. Žalobcovia zotrvali na všetkých svojich doterajších vyjadreniach vo veci. Žiadali, aby odvolací súd dôsledne preskúmal všetky návrhy uvedené v žalobe, v jej doplnení, v ich vyjadreniach, aby preskúmal platnosť plnomocenstiev predložených žalovanými a tiež zmluvu o výkone správy a aby na základe dôsledného preskúmania týchto skutočností potvrdil uznesenie prvoinštančného súdu a zaviazal žalovaných k náhrade trov odvolacieho konania.

6. Ďalšie vyjadrenia strany sporu nepodali.

7. Odvolací súd preskúmal vec podľa § 380 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných nie je opodstatnené a že uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné v napadnutej časti výroku I. potvrdiť ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP.

8. Žalovaní uplatnili odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP, keď argumentovali tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, následkom čoho vydal vo veci nezákonné rozhodnutie.

9. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP, ktorý spočíva v nesprávnom skutkovom závere, je spôsobilým odvolacím dôvodom len vtedy, keď súd prvej inštancie chybné vyhodnotí návrh strán na vykonanie dôkazov, hoci ich vykonanie bolo relevantné na správne zistenie skutkového stavu a tiež vtedy, keď súd prvej inštancie pri hodnotení dôkazov nepostupuje podľa § 191 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

10. Osobitným predpisom, podľa ktorého sa prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v zmysle § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je Civilný sporový poriadok (CSP) a jeho ustanovenia o neodkladnom opatrení - § 324 a nasledujúce.

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

12. Podľa § 324 ods. 3 CSP neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

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

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

15. V prejednávanej veci vychádzal súd prvej inštancie zo zistenia, že žalobcovia 1/ až 3/ sú prehlasovanými vlastníkami bytového domu I. číslo XXX K. L. XX, XX, XX, XX, XX, XX G., nakoľko sa zúčastnili písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome konaného v dňoch 27. - 28.01.2024 a v zákonnej

30 dňovej lehote napadli žalobou na súde výsledky tohto hlasovania prijaté vo forme uznesenia pod bodmi 3, 4, 5, 6, 7. Preskúmaním formulácie otázok č. 3 a 4 v hlasovacom lístku dospel k názoru, že špecifikácia schvaľovaného návrhu v súvislosti s komplexnou revitalizáciou bytového domu nie je dostatočná, lebo z nej nevyplýva, čo konkrétne vlastníci v rámci obnovy domu schvaľujú a v dôsledku toho potom nie je jasne určený spôsob použitia úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania, so žiadosťou o poskytnutie ktorého mali vlastníci vyjadriť súhlas a tiež sa mali vyjadriť, či súhlasia so schválením spôsobu zabezpečenia požadovaného úveru z predmetného fondu tak, ako to vyplynulo z otázok č. 5 a 6. Konštatoval, že otázka platnosti výsledkov hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bude predmetom konania o veci samej, avšak vzhľadom na žalobcami osvedčené nedostatky v obsahu schvaľovaných návrhov je potrebné nariadením neodkladného opatrenia v zmysle § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. pozastaviť účinnosť uznesenia prijatého na základe písomného hlasovania vlastníkov v časti bodov 3 až 6 a následne logicky aj bodu 7 týkajúceho sa splnomocnenia správcu k úkonom vyplývajúcim z bodov 3 až 6, a to až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci určenia neplatnosti týchto

bodov písomného hlasovania s odôvodnením, že ich prípadnou realizáciou by mohlo dôjsť k vytvoreniu nenávratného stavu spočívajúceho v uzavretí zmlúv s tretími osobami, k plneniam, a tiež k možným škodám. Pri posudzovaní náležitosti obsahu schvaľovaných návrhov súd prvej inštancie vychádzal z ust. § 14a ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z., z ktorého vyplýva, že písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

16. Pre rozhodnutie súdu o nariadení neodkladného opatrenia je rozhodujúci stav v čase vydania rozhodnutia súdom prvej inštancie. Stavom v čase rozhodovania je skutkový a právny stav veci, v ktorej sa má rozhodovať o návrhu na neodkladné opatrenie. Skutkový a právny stav veci sa posudzuje podľa náležitostí jeho návrhu. Preto sa súd vyrovná len s tými okolnosťami, ktoré vyplývajú z návrhu. Aby mohol vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, musí jeho navrhovateľ osvedčiť aspoň základné skutočnosti umožňujúce prijať záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako aj o potrebe neodkladnej úpravy pomerov, či obavy z ohrozenia exekúcie. Pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení ide o osvedčovanie tvrdených skutočností, čo na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Dôkazné bremeno spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia a jeho návrh by mal obsahovať všetky náležitosti umožňujúce jeho meritórne vybavenie. Osobitnej povahy inštitútu neodkladného opatrenia zodpovedá zjednodušený a zrýchlený procesný postup súdu, kedy súd rozhodne o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia spravidla bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania, okrem výnimočných a odôvodnených prípadov. Dokazovanie v zmysle § 185

a nasl. CSP súd nevykonáva a pri rozhodovaní vychádza z obsahu návrhu a zo skutočností, ktoré boli osvedčené. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery, alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená, pričom ich vzájomná kumulácia nie je vylúčená. Pomery, ktoré majú byť neodkladným opatrením upravené, musia mať vždy povahu právnych pomerov. Potreba ich úpravy musí byť neodkladná, obsahujúca prvky naliehavosti a nevyhnutnosti, ktoré však bez ďalšieho neznamenujú, že ide o akútny a jednorazový stav. Táto potreba môže pretrvávať aj po určité dlhšie časové obdobie. Neodkladné opatrenie bude spravidla opodstatnené, ak navrhovateľovi neodkladného opatrenia hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, ak dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne ak hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu neoplatí uchádzať sa o konečnú súdnu ochranu. Tejto neodkladnej potrebe zodpovedá aj úprava náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vymedzená v § 326 CSP, predovšetkým opísanie rozhodujúcich skutočností v rámci vecnej argumentácie, ktoré odôvodňujú túto potrebu, a tieto skutočnosti musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť. Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie, či uložením navrhovanej povinnosti alebo obmedzenia možno objektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha, či navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, či právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, a či sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

17. Vychádzajúc zo skutkového stavu veci zisteného súdom prvej inštancie v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie o podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je zřejmé, že medzi stranami je sporná otázka platnosti výsledkov hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov o návrhoch

súvisiacich s komplexnou obnovou bytového domu realizovanou spoločnosťou TH STAV s.r.o. v celkovej sume 682.340,24 Eur a s možnosťou čerpania úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania v rozsahu z uvedeného investičného zámeru a spôsobu zabezpečenia splatenia tohto úveru. Nepochybne ide o investíciu vo veľkom rozsahu, ktoré predstavuje úverové zaťaženie týkajúce sa všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu, preto, ako správne dôvodil súd prvej inštancie, v zmysle § 14a ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z. je pri hlasovaní o takýchto návrhoch potrebná formulácia ich úplného znenia - nepostačuje len stručný popis plánovanej revitalizácie označením prác a priestorov, v ktorých by sa tieto mali vykonávať, iba s uvedením celkovej ceny, bez špecifikácie zmluvného plnenia v rozsahu konkrétneho určenia predmetu prác (diela). Javí sa preto, že dostatočne nie sú špecifikované ani podmienky uzavretia zmluvy o dielo so zhotoviteľom TH STAV s.r.o. a ani podmienky úverového vzťahu, hoci zároveň vlastníci hlasovali aj o splnomocnení správcu bytového domu na podpísanie zmlúv o dielo i o úvere.

18. Odvolací súd zhodne s prvoinštančným súdom zastáva názor, že za danej situácie, keď žalobcovia predložením hlasovacích lístkov a zápisnice o hlasovaní osvedčili znenie schvaľovaných návrhov, pričom zatiaľ je sporné, či sa hlasovanie vlastníkov uskutočnilo o všetkých sporných otázkach v súlade so zákonom, bolo potrebné nariadením neodkladného opatrenia pozastaviť účinnosť predmetných bodov 3. až 7.

19. Za uvedeného skutkového stavu odvolací súd posúdil ako nedôvodnú námietku žalovaných o nezákonnosti rozhodnutia prvoinštančného súdu. Súd prvej inštancie správne vyhodnotil obsah žalobcami predložených listín v kontexte s ich tvrdeniami v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia ako dostatočne osvedčujúcu potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, keď zohľadnil možné následky realizácie výsledkov hlasovania v podobe vzniku právnych vzťahov s tretími osobami či v poskytnutí plnení, v dôsledku čoho bolo potrebné zastabilizovať existujúci právny stav. Je potrebné zdôrazniť, že nariadené neodkladné opatrenie má len dočasný charakter a má trvať len do rozhodnutia súdu vo veci samej. Jeho realizáciou nedôjde ani k vytvoreniu nenávratného stavu, pretože sa bude v doterajšom stave len pokračovať.

20. Odvolací súd ďalej uvádza, že v tomto štádiu konania sa nezaoberal otázkou platnosti zmluvy o výkone správy, pretože hodnotenie a posudzovanie tejto skutočnosti presahuje rámec dokazovania potrebného pre rozhodnutie o takom procesnom inštitúte, akým je neodkladné opatrenie. Pri rozhodovaní o neodkladnom opatrení totiž súd dokazovanie v zmysle § 185 a nasl. nevykonáva a vychádza len zo skutočností, ktoré boli osvedčené. Pri rozhodovaní o podanom odvolaní je odvolací súd v zásade viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP). S námietkou neplatnosti uvedenej zmluvy, ktorú uplatnili žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných, sa teda vysporiada súd prvej inštancie pri rozhodovaní vo veci samej.

21. Pokiaľ žalobcovia vo vyjadreniach k odvolaniu žalovaných namietali platnosť plnomocenstva udeleného právnomu zástupcovi žalovaných pod A) správcom bytového domu B. B. C. a tvrdili, že splnomocnenia udelené právnomu zástupcovi žalovaných A) a B) nespĺňajú náležitosti v zmysle § 23 zák. č. 305/2013 Z.z. (zákon o e-Governmente), odvolací súd uvádza, že oprávnenie správcu vo vlastnom mene zastupovať a konať na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci vyplýva priamo z ustanovenia § 9 ods. 7, 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Toto zastupovanie a konanie zahŕňa okrem iného aj právo správcu udeliť splnomocnenie advokátovi na zastupovanie v konaní pred súdom. Takto udelené splnomocnenie je podľa názoru odvolacieho súdu súladné so zákonom a akceptuje ho i súdna prax najvyšších súdnych autorít (napr. uznesenie NS SR sp. zn. 8Cdo/48/2023 zo dňa 12.03.2024, 7Cdo/21/2020 zo dňa 29.03.2021). Z elektronického súdneho spisu odvolací súd zistil, že obe splnomocnenia udelené žalovanými A) – prostredníctvom správcu bytového domu a žalovanou B) – správcom bytového domu, sú súčasťou spisu a boli k nim pripojené osvedčovací doložky o ich zaručenej konverzii vytvorené dňa 16.04.2024, čo znamená, že majú právne účinky originálu (§ 35 ods. 2 v spojení s § 36 ods. 3 zákona o e-Governmente). Námietky žalobcov o neplatnosti splnomocnení udelených žalovanými advokátovi JUDr. Adamovi Šovčíkovi preto nie sú opodstatnené.

22. Z dôvodov vyššie uvedených odvolací súd potvrdil uznesenie súdu prvej inštancie v napadnutej časti výroku I. podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správne.

23. O trovách tohto konania rozhodne súd prvej inštancie v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí ( § 262 ods. 1 CSP)

24. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov tri ku nule (§ 393 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

: Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) :

- dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov

b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu

c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP)

- dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu

b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP)

- dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP)

- dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 CSP)

- 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 (okrem prípadov podľa § 429 ods. 2 CSP). Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).