

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9Co/34/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5624200145  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 04. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kotrčová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2024:5624200145.1

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Kotrčovej a členov senátu JUDr. Jozefa Šuleka a JUDr. Jany Vargovej, v odvolacej právnej veci žalobkyne: A. A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: C. XXX, XXX XX D., doručovacia adresa: E. F. D. XX, XXX XX D. XXX proti žalovaným: 1. A. D. G. H. D., nar. XX.XX.XXXX, G. XX, E., PSČ XXX XX, 2. A. I. E. H. I., nar. XX.XX.XXXX, A. X/X, XXX XX D. - I. A., 3. A. I. J. H. I., E., nar. XX.XX.XXXX, K. L. XXXX/XXX, XXX XX D. -K., 4. D. F. E. H. F., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX D. M. XXX, 5. N. O. H. N., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX J., M. XX, 6. TRIP - EU s.r.o., 913 03 Drietoma 779, IČO: 48 126 403, 7. P. Q. Q. H. Q., nar. XX.XX.XXXX, O. R. XXXX/XX, XXX XX I. A. I. G., 8. A. H. S. H. L., nar. XX.XX.XXXX, T. X, XXX XX T., M. H., 9. P. O. A. H. O., nar. XX.XX.XXXX, U. I. V. XXX/XX, XXX XX T. E., 10. A. W. H. A., nar. XX.XX.XXXX, I. C. XXXX/XX, XXX XX V., 11. J. R. H. J., nar. XX.XX.XXXX, M. XXX, 12. A. A. J. H. O., nar. XX.XX.XXXX, I. XXXX/XX, XXX XX W., 13. P. D. A. H. D., nar. XX.XX.XXXX, E., K. XXXX/X, XXX XX N., 14. A. E. B. H. E., nar. XX.XX.XXXX, F. XXXX/XX, XXX XX D. -E., 15. A. A. E. H. O., nar. XX.XX.XXXX, A. XX/X, XXX XX D. - O. A., 16. C. A. H. C., nar. XX.XX.XXXX, U. G. XXXX/X, XXX XX Q., 17. A. G. E. H. G., nar. XX.XX.XXXX, F. C. XXXX/X J., XXX XX D., 18. A. I. K. H. I., nar. XX.XX.XXXX, T. X, XXX XX D., 19. SAFETY PROTECTION, s.r.o., Športová 1017/3B, 919 51 Špačince, IČO: 46 514 562, 20. Q. A. H. Q., nar. XX.XX.XXXX, C. U. XXX/XXX, XXX XX D. I. Q. M. XXX, 21. P. E. K. H. E., nar. XX.XX.XXXX, I. K. XXX/XX, XXX XX C. F., 22. E. E., nar. XX.XX.XXXX, O. XXX/XX, XXX XX Q. Q., 23. X. E. H. R., nar. XX.XX.XXXX, O. XXX/XX, XXX XX Q. Q., 24. P. U. Q. H. U., nar. XX.XX.XXXX, J. XXX/XX, XXX XX D. H., 25. A. U. H. B., nar. XX.XX.XXXX, J. XXX/XX, XXX XX D. H., 26. A. R. A. H. H. A., nar. XX.XX.XXXX, O. W. G. D. J. O. Y., 27. C. A. H. B., nar. XX.XX.XXXX, E. XXX/XX, XXX XX D., 28. GA-MI s.r.o., so sídlom Glanec 515/2, 900 82 Blatné, IČO: 50 559 087, 29. S. G. H. S., nar. XX.XX.XXXX, R. XX, XXX XX Q., 30. S. S. H. A., nar. XX.XX.XXXX, R. XX, XXX XX Q., 31. Stopercentná, s.r.o., Bernolákova 1168/5, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 47 352 655, 32. Style4U s.r.o., Mudrochova 965/15, 942 01 Šurany, IČO: 47 828 641, 33. K. I. E. H. K. I., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX T. M. XXX, 34. A. S. K. I. H. Z., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX T. M. XXX, 35. LA & M s.r.o., Jánskeho 1987/13, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 52 131 556, 36. A. A. J. H. A., E., nar. XX.XX.XXXX, K. L. XXXX/XXX, XXX XX D. - K., 37. MEDIPA, s.r.o., Sládkovičova 7916/2A, 921 01 Piešťany, IČO: 44043007, 38. MK wood product s.r.o., Slanecká 948/25, 96205 Hriňová, IČO: 47 750 685, 39. V. P. H. V., nar. XX.XX.XXXX, [ V. XXX/XX, XXX XX I., 40. D. V. A. H. V., nar. XX.XX.XXXX, O. XX, XXX XX V., 41. F. B. H. F., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX M. M. XXX, 42. E. A. H. E., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX I. M. XXX, 43. A. A. A. H. H., nar. XX.XX.XXXX, E. K. XXX/XX, XXX XX I. - Z., 44. D. E. H. D., nar. XX.XX.XXXX, E. T. XXXX/X, XXX XX I. K. - K. E. K., 45. Wellness Apartmány Liptovský Ján, s.r.o., Jánska dolina 2069, 032 03 Liptovský Ján, IČO: 55 406 246, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia o dočasné pozastavenie účinnosti rozhodnutí vlastníkov, na odvolanie žalobkyne proti uzneseniu Okresného súdu Liptovský Mikuláš č.k. 12C/2/2024-121 zo dňa 7.2.2024, takto

### rozhodol:

Uznesenie prvoinštančného súdu potvrdzuje.

Žalovaným 1/ až 45/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania vo vzťahu k žalobkyne nepriznáva.

## o d ō v o d n e n i e :

1. Odvolaním napadnutým uznesením prvoinštančný súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyne zamietol. Uviedol, že návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 8.1.2024 mailom, písomne doplneným dňa 17.1.2024 sa žalobkyňa domáhala nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým súd vo vzťahu k žalovaným, zast. správcom BYP, s.r.o., so sídlom: Hviezdoslavova 141, 033 01 Liptovský Hrádok, IČO: 36 437 263, dočasne pozastaví účinnosť rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonaného hlasovaním v dňoch 10.12.2023 – 30.12.2023, týkajúcich sa Apartmánového domu V. vedenom na LV č. XXXX k.ú. T. R., a to uznesení č. 2 a 3, až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Uviedla, že je vlastníkom nebytového priestoru č. XX a spoluvlastník spoločných priestorov v Apartmánovom dome V. (ďalej len ako „ADŠ“) uvedenom na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. T. R., okres Liptovský Mikuláš. V dňoch od 20.12.2023 do 30.12.2023, 23:00 hod. prebehlo elektronické hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov týkajúce sa vyššie uvedeného ADŠ, pričom hlasovala proti druhému a tretiemu návrhu uznesení zaslaného vlastníkom dňa 20.12.2023. Poukázala, že hlasovanie nebolo vopred vlastníkom oznámené. O výsledku hlasovania sa dozvedela dňa 06.01.2024, keď znenie uznesenia č. 2 odsúhlasené vlastníkami bolo nasledovné: „My, podieloví spoluvlastníci ADŠ, týmto schvaľujeme pre všetkých podielových spoluvlastníkov ADŠ mimoriadnu platbu do fondu opráv ADŠ na jeho doplnenie (ako spoluúčasť na úhrade nákladov kúpených a namontovaných vodomerov a meračov tepla) a to vo výške 150,- Euro za každý nebytový priestor alebo apartmán, ktorú (platbu) je potrebné uhradiť do 19.01.2024 (vrátane) priamo na účet fondu opráv ADŠ, na ktorý sa mesačne platia zálohové platby.“ Tiež nesúhlasila s uznesením č. 3: „My, podieloví spoluvlastníci ADŠ, týmto schvaľujeme a meníme pre všetkých podielových spoluvlastníkov ADŠ platby do fondu opráv ADŠ z pôvodných 0,80 Eura za m<sup>2</sup> plochy mesačne (mimo balkónov a terás) na sumu 1,30 Euro za m<sup>2</sup> plochy mesačne (mimo balkónov a terás), a to s účinnosťou od 01. 03. 2024, pričom za balkóny a terasy sa v zmysle prijatého uznesenia schôdze podielových spoluvlastníkov ADŠ naďalej nebude platiť. Týmto zároveň poverujeme administratívneho správcu BYP, s.r.o., aby do 01.03.2024 emailom doručil všetkým podielovým spoluvlastníkom ADŠ nové výmery mesačných zálohových platieb do fondu opráv ADŠ.“ Namietala tiež formálny nedostatok písomného hlasovania, keď otázky písomného hlasovania neboli vlastníkom oznámené najneskôr sedem dní pred termínom začiatku hlasovania, t. j. do 13.12.2023. Správca BYP, s.r.o. hlasovanie nevyhlásil, rovnako o hlasovanie nepožiadala ani štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O hlasovanie požiadala tzv. Rada ADŠ. Rada ADŠ nie je radou v zmysle ustanovenia § 7c zákona č. 182/1993 Z.z., ale ide iba o názov. V zmysle § 7c ods. 1 sú orgánmi spoločenstva: predseda, rada, zhromaždenie, iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve. Vlastníci ADŠ si nikdy nezvolili spoločenstvo ako právnickú osobu spravujúcu dom a s ňou súvisiacu radu alebo predsedu spoločenstva v zmysle ustanovenia § 7c zákona č. 182/1993 Z.z. Dňa 24.1.2024 bola doručená žaloba žalobkyne o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov ADŠ, konkrétne uznesení č. 2 a 3 hlasovania vykonaného v dňoch 20.12.2023 – 30.12.2023, ktorá je vedená pod sp.zn. 12C/5/2024. Súd poukázal na zákonné ustanovenia § 324 ods. 1, § 325 ods. 1, § 326, § 328 ods. 1 zák. č. 160/2015 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) uviedol, že účelom neodkladného opatrenia je rýchle a pružné riešenie tej situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu, t.j. potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, resp. v prípade, že je daná obava ohrozenia prípadnej exekúcie. Z predložených listín, osobitne z predloženého LV č. XXXX k.ú. T. R. mal súd preukázané, že žalovaní v 1. až 45. rade sú vlastníkami jednotlivých nebytových priestorov Apartmánového domu V. (ďalej len „ADŠ“) s prislúchajúcim podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k pozemku, preto len vo vzťahu k spoločným častiam a zariadeniam domu, príslušenstvu a spoločným nehnuteľnostiam možno vyjadriť ich podiel a považovať ich za podielového spoluvlastníka ADŠ. Súd mal ďalej preukázané, že v dňoch 10.12.2023 – 30.12.2023 sa konalo on-line hlasovanie, kde došlo k schváleniu troch navrhovaných uznesení, pričom žalobkyňa ako prehlasovaný vlastník namietala schválenie a prijatie uznesení č. 2 a 3. Z dokladov predložených žalobkyňou, osobitne zo zápisnice a z uznesení č. 1 až 3 mal súd osvedčené, že predmetné uznesenia boli prijaté viac ako nadpolovičnou väčšinou podielových spoluvlastníkov ADŠ. Z uvedeného vyplynulo, že vo vzťahu k uzneseniu č. 2 bolo zo 40 nebytových priestorov zaslaných 37 platných hlasov, z toho bolo 35 hlasov ZA návrh uznesenia, 2 boli PROTI, nehlasovali 3 podieloví spoluvlastníci. Vo vzťahu k uzneseniu č. 3 bolo zo 40 nebytových priestorov zaslaných 37 platných hlasov, z toho bolo 35 hlasov ZA návrh uznesenia, 2 boli PROTI, nehlasovali 3 podieloví spoluvlastníci. Výsledok hlasovania bol žalobkyňi oznámený e-mailom dňa

6.1.2024. Poukázal na ust. § 1, 2, § 2 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), platného v čase konania online hlasovania a ustálil, že predmetný ADŠ nemožno považovať za bytový dom. Pokiaľ žalobkyňa poukazovala, že od 1.4.2024 má nadobudnúť účinnosť zmena § 24 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov, kedy bude platiť, že ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú na nebytové domy (okrem § 29 a § 29a ods. 1; na správcu nebytových domov sa nevzťahuje osobitný predpis.), súd má za to, že aktuálne je potrebné pri rozhodovaní vychádzať z platného zákonného ustanovenia, ktoré stanovuje, že ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu len primerane. Súd mal z predloženej Zmluvy o výkone správy v ADŠ zo dňa 31.8.2022 (ďalej len „Zmluva“) osvedčené, že správa uvedeného ADŠ je vykonávaná na základe zmluvy podľa § 566 Obchodného zákonníka (mandátna zmluva), uzatvorenej medzi určenými členmi Rady ADŠ a správcom, teda nie v zmysle Zákona o vlastníctve bytov. Z uvedenej Zmluvy tiež vyplynulo, že na základe prijatého uznesenia nadpolovičnou väčšinou všetkých podielových spoluvlastníkov bola zriadená Rada ADŠ, ktorá ako zástupca všetkých podielových spoluvlastníkov bola splnomocnená na ich zastupovanie voči správcovi. Podieloví spoluvlastníci v rámci uznesenia prijatého dňa 2.9.2022 poverili na svoje zastupovanie určených členov Rady ADŠ a správa uvedeného ADŠ je vykonávaná a) správcom na základe uvedenej Zmluvy v konkrétne určených činnostiach, b) uzneseniami schôdze podielových spoluvlastníkov a c) schválenými rozhodnutiami Rady ADŠ. Žalovaní označení žalobkyňou v tomto konaní preto nie sú zastúpení správcom BYP, s.r.o. Liptovský Hrádok, tak ako to uvádza žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Zmluva, ktorá bola v konaní predložená, nevykazuje znaky Zmluvy o výkone správy podľa § 6 ods. 1 prvá veta zák. č. 182/1993 Z.z., nakoľko nebola uzatvorená medzi správcom a jednotlivými vlastníkami nebytových priestorov. Pokiaľ žalobkyňa ďalej namietala, že hlasovanie nebolo vopred vlastníkom oznámené, súd nemal osvedčené, že si vlastníci nebytových priestorov ADŠ stanovili konkrétnu lehotu na trvanie on-line hlasovania a ani lehotu, v ktorej majú byť otázky na takéto on-line hlasovanie, pred jeho začatím zaslané. V tomto prípade on-line hlasovanie bolo organizované Radou ADŠ (čl. II. ods. 2 písm. I) predloženej Zmluvy o výkone správy ADŠ) a súd mal osvedčené, že on-line hlasovanie trvalo od 20.12.2023, kedy bola zaslaná mailová informácia o hlasovaní a návrhy uznesení a hlasovať mohli vlastníci do 30.12.2023 do 23.00 hod. Teda pokiaľ boli otázky na hlasovanie zaslané 20.12.2023 12.05 hod., mali hlasujúci dostatočný časový priestor (viac ako 7 dní) na oboznámenie sa s otázkami a hlasovaním, ktoré skončilo 30.12.2023 o 23.00 hod. Súd poukázal na Čl. VI. bod 6 písm. c) Zmluvy o výkone správy a uviedol, že podieloví spoluvlastníci ADŠ si upravili náklady do fondu opráv odlišne od zákona o vlastníctve bytov, a preto pokiaľ bolo potrebné zohľadniť mimoriadne náklady v súvislosti s úhradou nákladov vodomerov a meračov tepla, uvedené bolo v súlade s predloženou Zmluvou o výkone správy. Navyše súd dodáva, že potreba tohto mimoriadneho nákladu bola odôvodnená v prílohe e-mailu o elektronickom hlasovaní, keď súd mal osvedčené, že z účtu fondu opráv bola hrazená suma 14.040,91 eur ako úhrada za výmenu smart vodomerov a meračov tepla, ktorá prebehla v mesiaci október 2023, pričom zostávajúce prostriedky na účte fondu opráv (cca 4.000,- eur) neboli dostatočné vzhľadom na výdavky budovy ADŠ (úhrada poistenia domu, zimná údržba parkoviska a prístupovej cesty, poplatok za smeti, oprava pokazeného tepelného čerpadla v kotolni ADŠ, ktoré nebola ešte uhradená, poplatky za výťah, revízie...). Vo vzťahu k uzneseniu č. 3 poukázal, že v zmysle čl. IV. bodu 3 Zmluvy o výkone správy, správca alebo Rada ADŠ sú oprávnení podať návrh na schôdzu podielových spoluvlastníkov ADŠ za účelom prijatia jej uznesenia ohľadom schválenia výšky mesačných preddavkov a jej zmeny do fondu prevádzky, údržby a opráv, najmä ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov alebo ak sa na tom dohodne Rada ADŠ po diskusii so správcom na základe hospodárenia ADŠ a z dôvodu finančnej situácie prevádzkového účtu ADŠ a fondu prevádzky, údržby a opráv, prípadne z dôvodu nevyhnutnej opravy v ADŠ. Potreba uvedenej zmeny bola rovnako odôvodnená v prílohe e-mailu o elektronickom hlasovaní, a to tým, že uvedené platby boli stanovené ešte pri spustení ADŠ pred pandémiou Covid a od uvedenej doby sa napriek narastajúcim nákladom, inflácii a potreby častejších opráv nemenili. Žalobkyňa nijakým spôsobom ako prehlasovaný vlastník neosvedčila, že z fondu opráv sa financovala resp. bude financovať oprava konkrétnych spoločných častí a v akom rozsahu a ani nebolo zrejmé, či tieto spoločné časti má k dispozícii každý nebytový priestor, resp. či tieto spoločné časti a v akom rozsahu sú využívané výlučne len konkrétnym vlastníkom. V tomto smere súd poukazuje aj na čl. IV zmluvy o výkone správy, v ktorom sú upravené zásady vyúčtovania a platenia úhrad na prevádzku ADŠ, apartmánov a nebytových priestorov ADŠ, ako aj úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom v bode 1 uvedeného článku správca vypočíta každému vlastníkovi základnú výšku mesačných preddavkov na prevádzku a plnenia spojené s užívaním apartmánu alebo nebytového priestoru, ako aj podiel na nákladoch na prevádzku budovy ADŠ a jej spoločných zariadení, súčastí a priestorov (ďalej len mesačný preddavok na prevádzku), vrátane mesačnej zálohovej platby do fondu

prevádzky, údržby a opráv ADŠ (ďalej len zálohová platba). Z uvedeného je zrejmé, že v súvislosti s prevádzkou a plneniami spojenými s užívaním apartmánu alebo nebytového priestoru, je zohľadnený aj podiel na nákladoch na prevádzku budovy ADŠ a jej spoločných zariadení, súčastí a priestorov, keď je účtovaný mesačný preddavok na prevádzku. Poukázal na Čl. IV. bod 1 zmluvy o výkone správy, z ktorého je zrejmé, že v prílohe 2 (ktorá nebola súdu predložená) sú uvedené mesačné preddavky na prevádzku ADŠ, ktoré je správca oprávnený každému podielovému spoluvlastníkovi v závislosti od zmeny výšky ním spôsobovaných nákladov v rámci celkových nákladov ADŠ zmeniť. Súd vychádzajúc z uvedených ustanovení Zmluvy o výkone správy, preto nemal osvedčené tvrdenie žalobkyne, že miera opotrebenia a využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a tiež financovanie nákladov v súvislosti so spoločnými časťami nie je zohľadnená, práve naopak, z uvedeného je zrejmé, že v závislosti od spôsobených nákladov vlastníka je možné zmeniť aj výšku mesačných preddavkov na prevádzku, súčasťou ktorých je aj mesačná zálohová platby do fondu prevádzky, údržby a opráv. Súd nemal osvedčenú ani potrebu naliehavej a nevyhnutnej úpravy pomerov, ktorú žalobkyňa odôvodňovala tým, že by vznikol priestor pre pretrvávajúce nezákonné konanie, ktoré by vytvorilo nezvratný stav, resp. ktoré by viedlo k neodstrániteľným následkom a vzniku škody. Nemal osvedčenú ani hrozbu vzniku škody a neodstrániteľných následkov. Súd má za to, že práve pozastavením účinnosti uvedených uznesení by mohlo dôjsť k možnému ohrozeniu zmluvných záväzkov ADŠ v podobe neplnenia zmluvných dojednaní – pozastavenie dodávok plnení, neplatenie úhrad za poskytnuté služby, možnosti uloženia zmluvných pokút a začatia súdnych konaní pre nezaplatenie faktúr dodávateľom služieb (vznik ďalších nákladov), t.j. ohrozenie samotnej správy a riadneho fungovania ADŠ.

2. Proti uzneseniu prvoinštančného súdu v zákonnej lehote doručila odvolanie žalobkyňa. Poukázala, že súd zmluvnú slobodu povýšil nad zákon, vychádzal z uznesení bulletinu SAK z roku 2013. Podľa v súčasnosti platnej právnej úpravy je zmluvná sloboda na právne vzťahy vlastníkov bytových a nebytových priestorov značne obmedzená a zúžená. Poukázala na § 3 ods. 1, § 25a ods. 1 zák. č. 182/1993, má za to, že súd tieto neaplikoval. Neprihliadol na rešpektovanie ústavného príkazu a povinnosť súdov interpretovať právne predpisy v súlade s Čl. § 13 ods. 1 písm. a) Ústavy, teda, či možno ukladať povinnosti na základe svojvoľe a bez zákonného podkladu. Nová právna úprava si totiž v zmysle dôvodovej správy kladie za cieľ ochranu v prvom rade ústavného práva adresátov práva na také rozhodnutie o ich právach a povinnostiach, ktoré bude spravodlivé a nebude výsledkom svojvoľného aplikovania a výkladu právnych noriem subjektom, ktorý o ich právach a povinnostiach je zákonom povelaný rozhodnúť ako nestranný arbiter. Ďalej poukázala na Nález Ústavného súdu SR II. ÚS 107/2018 a vyjadrila presvedčenie, že pokiaľ okresný súd nerešpektuje právny názor Ústavného súdu, k výkladu slova „primerane“ ide o úmyselné ohýbanie práva. Slovné spojenie „primeraná aplikácia zákona“ neznamená neaplikáciu zákona. Obsah rozhodnutia okresného súdu nastolil absolútne nezmyselnú, ba priam bizarnú situáciu. Mal za to, že okresný súd rozhodol vo veci predčasne, čím porušil ústavné právo navrhovateľky na spravodlivý proces. V odvolacom návrhu žiadala, aby odvolací súd zrušil rozhodnutie prvoinštančného súdu a dočasne pozastavil účinnosť rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonaného hlasovaním v dňoch 20.12.2023 - 30.12.2023 týkajúce sa Apartmánového domu V. uvedenom na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. T. R., okres Liptovský Mikuláš, a to uznesení č. 2 a č. 3, až do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej.

3. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) súc viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania (§ 379, § 380 CSP) postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a contrario odvolaním napadnuté rozhodnutie prvoinštančného súdu ako správne postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

4. Po preskúmaní veci odvolací súd dospel k záveru, že prvoinštančný súd na základe skutočnosti, ako boli osvedčené v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dospel k správnym skutkovým zisteniam, vyvodil správny právny záver a svoje rozhodnutie náležitým a vyčerpávajúcim spôsobom odôvodnil.

5. Za podstatné odvolací súd považuje, že žalobkyňa sa prostredníctvom neodkladného opatrenia – procesného inštitútu domáhala pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonaného hlasovaním v dňoch 20.12.2023 - 30.12.2023 týkajúce sa Apartmánového domu V. uvedenom na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. T. R., okres Liptovský Mikuláš, a to uznesení č. 2 a č. 3, až do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej.

6. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že neodkladné opatrenie, ako procesný inštitút, slúži na bezodkladnú úpravu pomerov alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. To znamená, že v štádiu

rozhodovania o nariadení neodkladného opatrenia musí mať súd preukázanú existenciu právneho vzťahu medzi stranami a ďalej musí mať preukázané, že tu je daná naliehavosť neodkladného zásahu do právnych pomerov strán, z dôvodu nebezpečia hroziacej ujmy na právach a oprávnených záujmoch strany dovolávajúcej sa právnej ochrany.

7. V rámci rozhodovania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd nie je povinný vykonávať dokazovanie, zabezpečovať poznatky o existujúcom skutkovom stave a vzhľadom na krátkosť času, v rámci ktorého má o nariadení neodkladného opatrenia rozhodnúť, vychádza predovšetkým zo skutočností, osvedčených žalujúcou stranou.

8. V preskúmvanej veci sa žalobkyňa domáhala na podklade ňou tvrdených skutočností, nariadeným neodkladným opatrením dočasne pozastaviť účinnosť rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonaného hlasovaním v dňoch 20.12.2023 - 30.12.2023 týkajúce sa Apartmánového domu V. uvedenom na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. T. R., okres Liptovský Mikuláš, a to uznesení č. 2 a č. 3, až do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej. Odvolávala sa na formálne i materiálne nedostatky prijatých uznesení s tým, že tieto odporujú jednotlivým ustanoveniam zák. č. 182/1993 Z.z. v znení platnom ku dňu hlasovania. Nevyhnutnosť nariadenia neodkladného opatrenia odôvodňovala tým, že bez okamžitého zásahu súdu by vznikol priestor pre pretrvávajúce nezákonné konanie, ktoré by vytvorilo nezvratný stav, prípadne pre také konanie, ktoré by viedlo k neodstrániteľným následkom.

9. Podľa uznesenia č. 2 bolo schválené pre všetkých podielových spoluvlastníkov ADŠ mimoriadna platba do fondu opráv ADŠ vo výške 150,- Eur za každý nebytový priestor alebo apartmán s tým, že predmetnú platbu bolo potrebné uhradiť do 19.1.2024 priamo na účet fondu opráv ADŠ, na ktorý sa mesačne platia zálohové platby.

10. Vo väzbe na uvedené odvolací súd dospel k záveru, že vzhľadom na dátum, do kedy bolo potrebné predmetnú mimoriadnu platbu uhradiť 19.1.2024 a rozhodovanie odvolacieho súdu v marci 2024 sa javí nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by mala byť pozastavená účinnosť tohto uznesenia ako nenáležitú.

11. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že ide o preventívne opatrenie, ktoré má zabrániť vzniku škody, prípadne jej rozširovanie alebo vzniku inej ujmy. V danom prípade povinnosť žalobkyne uhradiť jednorazovo mimoriadnu platbu do 19.1.2024 už vznikla, čo znamená, že ani pozastavením účinnosti uznesenia č. 2 navrhovaným neodkladným opatrením by jej povinnosť nezanikla ani sa neodložila. Naopak, podľa výsledku rozhodnutia vo veci samej, vznikne iba nárok v prípade vykonanej úhrady bez zákonného podkladu na opätovné vrátenie takto vynaloženého výdavku, a to či už formou bezdôvodného obohatenia alebo ako nároku na náhradu škody.

12. Ďalej pokiaľ sa týka uznesenia č. 3, v ktorom boli navýšené platby do fondu opráv zo sumy 0,80 Eur/m<sup>2</sup> plochy mesačne na sumu 1,30 Eur/m<sup>2</sup> plochy mesačne od 1.3.2024 bez zohľadnenia výmery balkónov a terás, žalobkyňa neuviedla skutočnosti, ktoré by preukázali, v akom rozsahu sa prijatá zmena prejaví v jej majetkových pomeroch, či a aká výška škody jej prijatím tohto uznesenia hrozí prípadne vzniká. Preto ani nebolo možné vykonať porovnanie medzi domnelou škodou, ktorá hrozí žalobkyňi na podklade prijatého uznesenia č. 3 s ujmom na strane žalovaných, ktorá by eventúalnym vyhovením návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v rámci plnenia zmluvných záväzkov ADŠ hrozila, prípadne vznikla. Pri nariadení neodkladného opatrenia totiž súd vždy musí dodržiavať princíp proporcionality medzi zásahom do práv jednotlivých vlastníkov a potencionálnym zásahom do práv ostatných vlastníkov. Neodkladné opatrenie je dočasným procesným opatrením súdu, trvanie ktorého je obmedzené, má nastoliť určitý stav len dočasne a bez ujmy na definitívnu ochranu práv poskytnutú až rozhodnutím vo veci samej.

13. Jednoznačne platby vlastníkov do fondu opráv sa stávajú spoločnými prostriedkami vyčlenenými na správu bytového domu a na úhradu platieb za plnenia, ktoré vznikajú so starostlivosťou o bytový dom, t.j. údržbu, prevádzku, opravy, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu.

14. Zo znenia uznesenia č. 3 napádaného žalobkyňou odvolací súd zistil, že prijatým uznesením sa zmenila iba výška platby do fondu opráv zo sumy 0,80Eur/m<sup>2</sup> plochy mesačne na sumu 1,30 Eur/m<sup>2</sup> plochy mesačne od 1.3.2024 bez zohľadnenia výmery balkónov a terás s tým, že za balkóny a terasy

sa v zmysle prijatého uznesenia schôdze podielových spoluvlastníkov ADŠ naďalej platiť nebude. To znamená, že nezarátanie balkónov a terás do m<sup>2</sup> plochy nebolo odsúhlasené iba sporným uznesením č. 3, ale toto uznesenie v tomto smere iba nadviazalo na predchádzajúce uznesenie prijaté na schôdzi podielových spoluvlastníkov ADŠ a takýto stav bol dlhodobou žalobkyňou rešpektovaný. Nejde o novú skutočnosť, ktorá by mohla eventuálne vo vzťahu k žalobkyňi aktuálne založiť nezákonný stav, ktorým by bolo nezvratne a neprimerane zasiahnuté do jej majetkových pomerov, čo samo osebe popiera účel a zmysel nariadenia neodkladného opatrenia.

15. Nesporne žalobkyňa podala žalobu vo veci samej, kde súd na podklade vykonaného dokazovania ustáli odôvodnenosť ňou uplatnenej požiadavky vyslovenia neplatnosti namietaných uznesení č. 2 a 3. Práve v tomto konaní o veci samej sa ustáli, či bolo zasiahnuté prijatím uznesení do práv a oprávnených záujmov žalobkyne a ak áno, v akom rozsahu.

16. To znamená, že i bez nariadenia neodkladného opatrenia v prípade, ak sa preukáže, že boli porušené práva žalobkyne a táto skutočnosť bude potvrdená právoplatným rozhodnutím súdu, automaticky jej vznikne nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, príp. vznikutej ujmy. Nevyhovenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia preto pre žalobkyňu v žiadnom prípade neznamená neodstrániteľný následok a ani nezvratný stav.

17. Vo väzbe na uvedené preto odvolací súd uznesenie prvoinštančného súdu ako správne stotožniac sa i s jeho odôvodnením postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

18. Žalovaným vo vzťahu k žalobkyňi nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko nebolo preukázané, že by im v súvislosti s podaným odvolaním zo strany žalobkyne účelne vynaložené výdavky vznikli.

19. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto 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 dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 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 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)