

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 12C/2/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5624200145  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 02. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Krajčiová  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2024:5624200145.1

## Uznesenie

Okresný súd Liptovský Mikuláš v spore 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., č. XX, 6. TRIP-EU s. r. o., 913 03, K. M. XXX, IČO: 48126403, 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, 033 01 T. E. M. XXX, 10. A. U. H. A., nar. XX.XX.XXXX, I. C. XX, XXX XXV., 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 U., 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, C. XX, XXX XX Q., 17. A. G. E. H. G., nar. XX.XX.XXXX, T. B. X, 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: 46514562, 20. Q. A. H. Q., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX D. I. Q. M. XXX, 21. P. E. K. H. E., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX C. F. M. XXX, 22. E. E., nar. XX.XX.XXXX, O. XXX/XX, XXX XX Q. Q., 23. W. E. H. R., nar. XX.XX.XXXX, O. XXX/XX, XXX XX Q. Q., 24. P. X. Q. H. X., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX D. H., 25. A. X. H. B., nar. XX.XX.XXXX, J. XXX/XX, XXX XX D. H., 26. A. R. A. H. H. A., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX D., 27. C. A. H. B., nar. XX.XX.XXXX, A. H. V. XXX/XX, XXX XX D., 28. VEGAS SC s.r.o., Glanec 515/2, 900 82 Blatné, IČO: 50559087, 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: 47352655, 32. Style4U s.r.o., Mudrochova 965/15, 942 01 Šurany, IČO: 47828641, 33. De I. E. H. K. I., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX T. č. XXX, 34. A. S. K. I. H. Y., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX T. č. XXX, 35. LA & M s.r.o., Jánskeho 1987/13, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 52131556, 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: 47750685, 39. V. P. H. V., nar. XX.XX.XXXX, Z. 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. č. XXX, 42. E. A. H. E., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX I. č. XXX, 43. A. A. A. H. H., nar. XX.XX.XXXX, E. K. XXX/XX, XXX XX I. - Y., 44. D. E. H. D., nar. XX.XX.XXXX, E. T. XXXX/X, XXX XX I. K. - K. E. K., XX. Wellness Apartmány Liptovský Ján, s.r.o., Jánska dolina 2069, 032 03 Liptovský Ján, IČO: 55406246, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia o dočasné pozastavenie účinnosti rozhodnutí vlastníkov, a to uznesení č. 2 a č. 3 vlastníkov bytov a nebytových priestorov, takto

### rozhodol:

Súd návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.

### odôvodnenie:

1. 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 Štiavnica vedenom na LV č. XXXX k.ú. T. R., a to uznesení č. 2 a 3, až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Poukázala, že dôvody, na základe ktorých napáda prijaté rozhodnutia č. 2 a 3 možno rozdeliť do dvoch kategórií a to na: formálne (procesné) nedostatky: nedodržanie zákonného postupu vyhlásenia písomného hlasovania, ktoré vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; nedoručenie oznámenia o termíne, mieste a otázkach písomného hlasovania, čo musí byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní pred hlasovaním a vecné (obsahové) nedostatky prijatých rozhodnutí: rozpor so zákonom, obchádzanie zákona, rozpor s dobrými mravmi.

2. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia ďalej odôvodnila tým, že je vlastníkom nebytového priestoru č. 14 a spoluvlastník spoločných priestorov v Apartmánovom dome Štiavnica (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 vlastními bolo nasledovné: „My, podielovní 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 vodomeroch 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.“ Vo vzťahu k mimoriadnej platbe do fondu opráv poukázala na ust. § 10 ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z. z. s účinnosťou do 31.03.2024 a s účinnosťou od 01.04.2024, pričom zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovuje, z akých príjmov sa tvorí fond prevádzky, údržby a opráv. Prevažná časť fondu prevádzky, údržby a opráv je tvorená mesačnými preddavkami, ktoré vlastníci bytov a nebytových priestorov platia. Zákon ďalej hovorí, že v čase, kedy si vlastníci stanovujú výšku preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, by mali pri tomto zohľadniť náklady na prevádzku, údržbu, opravy spoločných častí, zariadení domu, a teda aj ich súčasne opotrebenie. Môže nastať situácia, že vo fonde prevádzky, údržby a opráv nie je dostatok financií, avšak vlastník nie je v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov povinný platiť svojvoľne určené jednorazové príspevky bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckeho podielu a za veci už uhradené z FO. Povinnosť uhradenia jednorazových poplatkov do fondu opráv nemá zákonný podklad a nemožno teda takúto povinnosť ukladať/nanútiť všetkým vlastníkom. Jednotná suma EUR 150,00 do fondu opráv – definovaná tzv. Radou ako „spoluúčasť“ za montáž meračov - nie je úmerná spoluvlastníckym podielom, keďže každý vlastník má podľa napadnutého uznesenia č. 2 z hlasovania uhradiť jednotnú sumu bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckeho podielu (a to EUR 150,00), čo odporuje zákonu, konkrétne ustanoveniu § 10 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Najväčší podiel v ADŠ za číslo nebytového priestoru 38 uvedeného na LV XXXX vlastní spoločnosť Wellness apartmány Liptovský Ján, s. r. o., Jánska dolina 2069, Liptovský Ján, 032 03, SR, IČO: 55406246, a to 19.567 z celkovo 157.362, čo tvorí približne 12,5 % celkovo zo všetkých podielov. Fond opráv sa pritom tvorí podľa vlastníckych podielov. Ak Wellness apartmány Liptovský Ján s. r. o. teda zaplatí EUR 150,00, podiel žalobcu extra platby by mal byť cca. 25,- EUR. Takým spôsobom je porušené vlastnícke právo vlastníka uhrádzať príspevky do Fondu opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. To znamená, že platným vyhlásením hlasovania bude žalobkyni spôsobená ujma a je tu aj predpoklad protiprávnosti konania. Tiež poukázala, že náklady kúpených a namontovaných vodomeroch a meračov tepla boli z fondu opráv už uhradené a súčasne sa teda možno domnievať, že predmetná suma by mala/mohla byť použitá na iné účely, než ako tzv. spoluúčasť na úhrade nákladov kúpených a namontovaných vodomeroch a meračov tepla, keďže náklady už uhradené boli a člen Rady ADŠ vo svojom odôvodňujúcom e-maile zo dňa 20. 12. 2023 uviedol: „...keďže začiatkom roka 2024 bude sa musieť za budovu ADŠ zaplatiť poistenie na celý rok 2024, zimná údržba parkoviska a prístupovej cesty, poplatok za smeti obci za 1100 litrový kontajner na celý rok 2024, oprava pokazeného tepelného čerpadla v kotolni ADŠ, ktorá sa ešte nezaplatila, poplatky za výťah, za revízie, zálohové platby za elektrinu na kúrenie, výťah a osvetlenie spoločných priestorov, vyúčtovanie vody za 2023, poplatky správcovi, a atď.“ Zavádzajúca je teda informácia, že jednorazový príspevok v sume 150, 00 EUR je určený na náklady kúpených a namontovaných vodomeroch a meračov tepla.

3. 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 Euro 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.“ V tomto smere poukázala na ust. § 8b ods. 1 písm. g), v zmysle ktorého je pri správe domu správca povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok. Namietala, že jej nie je známe, že by správca do 30.11.2023 navrhol výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok a/alebo že by predložil vlastníkom plán opráv na nasledujúci kalendárny rok. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Avšak podľa obsahu napadnutého uznesenia č. 3 z hlasovania by vlastníci balkónov, lodžii a terás ani naďalej neprispievali do fondu opráv, hoci opravy balkónov, lodžii a tých terás sa financujú a museli by sa financovať z fondu opráv. Tým boli, sú a boli by aj naďalej ohrozené a porušované jej práva vlastníka a spoluvlastníka v ADŠ v zmysle finančnej škody v zmysle vyššieho príspevku do fondu opráv na opravu balkónov, lodžii a týchto terás, a to na základe protiprávneho konania žalovanej.

4. Ďalej poukázala, že v súčasnosti 21 vlastníkov/spoluvlastníkov nebytových priestorov v budove ADŠ podniká tak, že nebytové priestory ponúka na tzv. hotelové krátkodobé ubytovanie tretím osobám za účelom zisku, pričom sa v budove ADŠ ďalej nachádza aj wellness centrum, do ktorého vstup je ponúkaný aj širokému okoliu za finančnú úhradu. Napriek ustanoveniu § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 sa nezohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu pri úhrade do FO a zúčtovaní vlastníckmi nebytových priestorov, ani miera opotrebovania, možné opravy a úpravy spoločných priestorov, spotreba tepla, svetla, výťah a pod., ako ani pri zúčtovaní. Žalovaná postupuje (iba) podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník ako lex generalis a podľa svojvoľe, vylučuje svojvoľne niektoré podstatné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako lex specialis v prípade, že je jej to výhodnejšie (napr. neplatenie do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníckmi balkónov, terás, a iné). Je tu tak zjavná svojvoľňa žalovanej. Poukázala, že počas súdneho konania a pred právoplatnosťou rozhodnutia súdu vo veci samej dôjde k zmene zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa dôvodovej správy bolo cieľom zákona účinného od 01.04.2024 zosúladiť osobitné právne predpisy so schválenými zákonmi na úseku územného plánovania a výstavby, odstrániť prekážky fungovania novej stavebnej legislatívy v osobitnej právnej úprave a reflektovať zmeny v procesoch územného konania a výstavby v osobitných predpisoch, keď podľa § 24 ods. 1 (účinného od 01.04.2024) „Ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú na nebytové domy okrem § 29 a § 29a ods. 1; na správcu nebytových domov sa nevzťahuje osobitný predpis.“ Vyriešiť časový stret dvoch právnych noriem je hlavnou úlohou nepravej retroaktivity. To znamená, že podľa skorších platných noriem sa bude určovať vznik právnych vzťahov, právneho správania a právnych skutočností. Podľa normy účinnej v dobe, kedy sa o týchto vzťahoch rozhoduje, sa bude určovať obsah právnych vzťahov. S ohľadom na terajšie znenie zákona č. 182/1993 Z. z. účinného do 31.03.2024 a znenie uvedeného zákona účinného od 01.04.2024, sa vo vzťahu k budove ADŠ nezmenil obsah právnych vzťahov, a ani formálny proces hlasovania. Pomerne dlhá legisvakačná lehota má slúžiť dôkladnému a včasnému oboznámeniu sa s novou úpravou ako aj včasnému prispôsobeniu svojich činností novým pravidlám. Uvedená lehota slúži na to, aby sa každý komu zo zákona vyplývajú určité práva alebo povinnosti, mohol oboznámiť s jeho obsahom, prispôbiť sa zmenám a na potrebnú prípravu na praktickú realizáciu. Za prispôsobenie sa zmenám a vykonanie potrebnej prípravy na praktickú realizáciu nemožno spravodlivo považovať obchádzanie zákona a svojvoľné (ne)aplikovanie zákonného ustanovenia lex specialis v tejto veci. Vo vzťahu k budove ADŠ sa zmenilo vymedzenie pojmov uvedených v § 2 zákona č. 182/1993 Z. z. účinného od 01.04.2024 a zmeny v ustanovení § 24 ods. 1, kedy jasne a zreteľne zákonodarca uviedol, že zákon platí aj na nebytové budovy. Aktuálne platné znenie ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. si žalovaná vykladá svojvoľne tak, že sa nemusia aplikovať ustanovenia lex specialis, hoci sa k pojmu primeranosti vyjadril taktiež Ústavný súd SR v náleze II. ÚS 107/2018. Konanie žalovanej považuje za konanie in fraudem legis. Právna teória aj prax označuje za konanie in fraudem legis konanie subjektu, ktorý formálne postupuje podľa práva (tu hlasovaním), ale tak, aby zámerne dosiahol výsledok právnou normou zakázaný alebo nepredvídaný a

nežiaduci. Úkon (hlasovanie) takto urobený nie je v priamom rozpore so zákonom, ale svojimi účinkami a najmä cieľom zákon obchádza. Konanie in fraudem legis teda predstavuje postup, ktorým sa vylúči záväzné pravidlo zámerným použitím prostriedku, ktorý sám o sebe nie je zákonom zakázaný, v dôsledku čoho sa uvedený stav javí z hľadiska pozitívneho práva nenapadnuteľný. Podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon (tu hlasovanie), ktorý svojím obsahom, alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom. Absolútne neplatný právny úkon, je právny úkon, ktorý nie je dovolený. O takúto nedovolenosť a teda absolútnu neplatnosť právneho úkonu ide vtedy, ak svojím obsahom, alebo účelom odporuje zákonu, alebo zákon obchádza. 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. Z uvedeného vyplýva, že samotné hlasovanie trpí taktiež formálnymi vadami okrem vyššie spomenutých obchádzaní zákona (teda okrem vecných, obsahových nedostatkov) uvedených v článkoch IV., V., a VI. A to z dôvodu nedodržania lehoty na oznámenie otázok hlasovania (napr. Rozsudok Krajského súdu Prešov sp. zn. 17Co/4/2021) a formálnymi vadami v osobách, ktoré hlasovanie vyhlásili. Hlasovanie tak vyhlásil neoprávnený subjekt.

5. K dôvodnosti potreby nariadenia neodkladného opatrenia uviedla, že je potrebné upraviť právne vzťahy, a to medzi stranou, ktorá navrhuje vydanie neodkladného opatrenia a stranou, ktorej sa má neodkladným opatrením uložiť určitá povinnosť alebo obmedzenie. Potreba naliehavej a nevyhnutnej úpravy pomerov spočíva v tom, že nenariadením neodkladného opatrenia zo strany súdu by vznikol priestor pre pretrvávajúce nezákonné konanie, ktoré by vytvorilo nezvratný stav, prípadne pre také konanie, ktoré by viedlo k neodstrániteľným následkom. Účelom návrhu je zamedzenie vzniku škody, zamedzenie porušeniam a obchádzaniu zákona, zamedzenie nerovnakého zaobchádzania/diskriminácie odsúhlasenými uzneseniami č. 2 a 3 vlastníkami ADŠ, keďže existuje existencia potreby bezodkladnej úpravy pomerov. Urýchlená ochrana práv a zákona nariadením neodkladného opatrenia je daná taktiež určenou lehotou na zaplatenie jednorazového poplatku do FO vo výške 150,00 EUR, ktorú podľa schváleného uznesenia č. 2 treba zaplatiť do 19. 01. 2024, čo je pomerne krátka lehota, najmä keď sa neprihliadlo na spoluvlastnícky podiel a najmä, keď výška nákladov kúpených a namontovaných vodomerov a meračov tepla bola známa už v júni 2023 na schôdzi vlastníkov, kedy sa hlasovalo osobne na schôdzi o kúpe a montáži vodomerov a meračov tepla. Neodkladným opatrením možno objektívne dosiahnuť ochranu, ktorej sa strana domáha (princíp efektívnosti); právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), keďže príjem do fondu opráv zostane zachovaný, nedôjde k nenávratnému stavu, navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, a týmto obmedzením nevznikne neprimeraná ujma dotknutej strane. Má za to, že je potrebná dočasná úprava pomerov, pretože v opačnom prípade bude trvajúci protiprávny stav aj naďalej pretrvávať, a nariadením neodkladného opatrenia tak bude naplnená požiadavka ochrany vlastníckeho práva žalobcu a taktiež ochrany zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako lex specialis. Účel sledovaný žalobcom nie je možné dosiahnuť zabezpečovacím opatrením, keďže žalobca si voči žalovanej primárne neuplatňuje zaplatenie peňažnej čiastky, ktorej exekúcia by mala byť ohrozená. Žalobca má za to, že nariadenie neodkladného opatrenia nijakým spôsobom neobmedzí žalovanú, ale poskytne ochranu žalobcovi voči protizákonnému konaniu žalovanej.

6. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyňa doložila výpis z LV č. XXXX k.ú. T. R. k 5.1.2024, e-mail o elektronickom on-line hlasovaní z ktorého vyplynulo, že na základe rozhodnutia Rady ADŠ bol dotknutým vlastníkom zaslaný návrh uznesení na odhlasovanie. Súčasťou uvedeného e-mailu boli návrhy troch uznesení s odôvodnením Rady ADŠ o potrebe hlasovania i s odôvodnením, podľa ktorého bolo potrebné zvýšiť platby do fondu opráv, nakoľko suma 0,80 eur za m<sup>2</sup> plochy bola stanovená ešte pri spustení ADŠ pred pandémiou COVID a energetickou krízou. Na poslednej schôdzi konanej dňa 24.6.2023 bolo schválené uznesenie č. 6 – výmena meračov s diaľkovým odpočtom a výmena všetkých vodomerov a počtom hlasov 29 boli schválení aj dodávatelia. Následne v októbri 2023 došlo k výmene vodomerov a meračov tepla a ich úhrada prebehla 04/12/2023 z fondu opráv

v celosti vo výške 14.040,91 eur. Na jeden nebytový priestor a apartmán vyšla pomerná suma cca 351,- eur a aj v prípade dodatočných úhrad oneskorencov je na účet fondu opráv suma cca 4.000,- eur, čo je málo, keďže sa bude musieť začiatkom roka 2024 uhradiť poistenie, zimná údržba parkoviska a prístupovej cesty, poplatok za smeti, oprava pokazeného tepelného čerpadla v kotolni, výťah, revízie... Po konzultácii so správcom ako Rada ADŠ schválili zvolanie on-line hlasovania (resp. schôdze) podielových spoluvlastníkov. Ďalej žalobkyňa priložila Zápisnicu a Uznesenia č. 1 až 3 z elektronického hlasovania konaného v dňoch 20.12. až do 30.4.2023 (zrejme 30.12.2023), zo dňa 5.1.2024, ktoré 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. Uvedené bolo e-mailom dňa 6.1.2024 zaslané podielovým spoluvlastníkom s tým, že predmetné uznesenia boli schválené a prijaté.

7. Na výzvu súdu žalobkyňa podaním doručeným súdu dňa 5.2.2024 doložila Zmluvu o výkone správy v apartmánovom dome súp. č. XXXX, T. R., uzatvorenú medzi členmi Rady ADŠ poverenými na základe dňa 2.9.2022 platne prijatého uznesenia nadpolovičnej väčšiny všetkých podielových spoluvlastníkov a spoločnosťou BYP s.r.o., Lipt. Hrádok, IČO: 36437263 ako správcom zapísaným v zozname správcov bytových domov, zapísaným v zozname správcov bytových domov pod ev. č. 0325. Predmetom uvedenej zmluvy je zabezpečenie správy budovy, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva ADŠ, súvisiacej ekonomicko-administratívnej agendy, zabezpečenie dodávok tovarov a služieb spojených s užívaním ADŠ, či ďalších činností, všetko za podmienok dohodnutých v zmluve alebo prijatých na schôdzi na základe uznesenia nadpolovičnej väčšiny podielových spoluvlastníkov. Správca je v zmysle uvedenej zmluvy povinný rešpektovať uznesenia riadne zvolenej Rady ADŠ, ktorá bola zriadená na základe prijatého uznesenia nadpolovičnej väčšiny všetkých podielových spoluvlastníkov a uvedená Rada ADŠ je oficiálnym zástupcom všetkých podielových spoluvlastníkov ADŠ, ktorá je splnomocnená zastupovať podielových spoluvlastníkov voči správcovi. Z uvedenej zmluvy ďalej vyplynulo, že Rada ADŠ je zároveň ako výkonný orgán zastupujúci podielových spoluvlastníkov ADŠ oprávnená rozhodovať do limitu jej schváleného nadpolovičnou väčšinou hlasov podielových spoluvlastníkov, ktorý je 1.000,- eur v jednotlivom prípade, resp. na jednu položku. Z predmetnej zmluvy ďalej vyplynulo, že správca je povinný viesť prevádzkový účet a účet fondu prevádzky, údržby a opráv ADŠ v banke, vykonávať periodické prehľady o stave prevádzkového účtu, spracovať a zasielať emailom ročné vyúčtovanie každému podielovému spoluvlastníkovi ADŠ, organizovať riadne a mimoriadne schôdze podielových spoluvlastníkov ADŠ, a to na základe návrhu Rady ADŠ alebo na základe návrhu na ich zvolanie podaného aspoň štvrtinou podielových spoluvlastníkov ADŠ, pričom na uznášaniashopnosť je potrebná nadpolovičná väčšina všetkých podielových spoluvlastníkov ADŠ (Rada ADŠ to spoluorganizuje), organizovať v spolupráci s Radou ADŠ a vyhodnocovať elektronické hlasovanie podielových spoluvlastníkov ADŠ cez emaily (väčšinou to organizuje Rada ADŠ, pokiaľ hlasovanie nezvolal správca). Pri správe ADŠ je správca povinný zastupovať podielových spoluvlastníkov ADŠ pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou podielového spoluvlastníka ADŠ v ADŠ, sledovať úhrady za plnenia a úhrady do fondu prevádzky údržby a opráv od podielových spoluvlastníkov ADŠ (aspoň kvartálne), vymáhať nedoplatky. Ďalej je povinný zvolať schôzdu podielových spoluvlastníkov ADŠ podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo vždy, keď o to požiada najmenej štvrtina podielových spoluvlastníkov ADŠ alebo Rada ADŠ za podmienky, že následne pozvánky a návrh programu schôdze budú správcom za súčinnosti Rady ADŠ poslané elektronicky emailom všetkým podielovým spoluvlastníkom ADŠ minimálne 14 dní pred jej konaním, pokiaľ Rada ADŠ nerozhodne o kratšej lehote v odôvodnenom prípade. Podľa bodu 9. čl. II sa zmluvné strany dohodli, že prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité v rámci prevádzkového účtu na úhradu za plnenia spojené s prevádzkou ADŠ a s užívaním apartmánov a nebytových priestorov v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky okamžite vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Čl. IV. predmetnej zmluvy upravuje zásady vyúčtovania a platenia úhrad na prevádzku ADŠ, apartmánov a nebytových priestorov ADŠ, ako aj úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv. V zmysle bodu 3 uvedeného článku správca alebo Rada ADŠ sú oprávnení podať návrh na schôzku 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. Podľa bodu 6 písm. c) uvedeného článku, náklady hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv sú najmä: potrebné mimoriadne náklady schválené Radou ADŠ v zmysle limitu jej prideleného a schváleného schôdzou podielových spoluvlastníkov ADŠ, ako aj náklady schválené nadpolovičnou väčšinou všetkých podielových spoluvlastníkov ADŠ.

8. V rámci uvedeného doplnenia žalobkyňa poukázala, že pravosť podpisov na zmluve o výkone správy nie je úradne osvedčená v zmysle § 8a ods. 1. Ďalej uviedla, že až teraz si všimla, že táto zmluva bola uzavretá podľa obchodného zákonníka aj keď podľa judikatúry Najvyššieho súdu (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR z 19. augusta 2019, sp. zn. 8Cdo/172/2019) je zmluva o výkone správy zmluvou spotrebiteľskou. Z konania žalovanej strany a zástupcu je zreteľná ich svojvôľa aplikácii zákonných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. K pojmu „rada ADŠ“ uviedla, že ide iba o slovné spojenie, nakoľko vlastníci ADŠ si nikdy nezvolili spoločenstvo na výkon správy budovy ADŠ v zmysle § 7 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. Pod pojmom „rada“ alebo „domová rada“ v tomto konkrétnom prípade rozumieme tzv. zástupcov vlastníkov, pričom sa títo zástupcovia nazvali radou, resp. domovou radou. Domová rada bola zriadená ešte v roku 2020 počas výkonu správy budovy ADŠ vtedajšou správkynou p. S. Q..

9. 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.

10. Podľa § 324 ods. 1 Z.č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

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

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

Podľa § 328 ods. 1 ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

11. 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. Predpokladmi pre vyhovieť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sú: opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ (v súdnej veci žalobca) domáha. Vychádzajúc zo zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia je toto prípustné a opodstatnené vtedy, ak a) sa tvrdí a osvedčí, že sú tu právne vzťahy medzi stranami, b) tieto právne vzťahy vyžadujú úpravu, c) táto úprava je potrebná, d) neprímeraným spôsobom nezasahujú do právnych vzťahov medzi stranami (účastník nie je obmedzený spôsobom neprímeraným povahe veci), e) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Nariadením neodkladného opatrenia nesmie dôjsť k nevyváženému zásahu do vzťahov strán. Pri nariaďovaní samotného neodkladného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti. Z toho dôvodu nie je potrebné zisťovať všetky tie skutočnosti, ktoré treba zistiť pred vydaním konečného rozhodnutia (vo veci samej), ale musia byť osvedčené okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť a neodkladnosť návrhu. Miera osvedčenia sa riadi situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia.

12. Návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia sa žalobkyňa domáhala, aby súd vo vzťahu k žalovaným, zast. správcom BYP, s.r.o., so sídlom: Hviezdoslavova 141, 033 01 Liptovský Hrádok, IČO: 36 437 263, dočasne pozastavil účinnosť rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonaného hlasovaním v dňoch 10.12.2023 – 30.12.2023, týkajúce sa Apartmánového domu Štiavnica

uvedenom na LV č. XXXX k.ú. T. R., a to uznesení č. 2 a 3, až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

13. 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 Štiavnica (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 žalobkyni oznámený e-mailom dňa 6.1.2024, pričom dňa 24.1.2024 bola žalobkyňou podaná na súd aj žaloba o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vedená pod sp. zn. 12C/5/2024.

14. Žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia poukazovala na vecné (obsahové) nedostatky pre rozpor so zákonom, obchádzanie zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), rozpor s dobrými mravmi a formálne (procesné) nedostatky, keď namietala nedodržanie zákonného postupu vyhlásenia písomného hlasovania, nedoručenie oznámenia o termíne, mieste a otázkach písomného hlasovania, ktoré mali byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní pred hlasovaním. V tomto smere súd poukazuje, že v ust. § 1 Z.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) platného v čase konania on-line hlasovania, zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku. V zmysle ust. § 2 ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov, platného v čase konania on-line hlasovania bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Súd v nadväznosti na uvedené zákonné ustanovenia konštatuje, že v zmysle vyššie uvedeného ADŠ nemožno považovať za bytový dom, keďže podľa označenia nehnuteľností vo vlastníctve žalovaných na liste vlastníctva, ide o vlastníctvo nebytových priestorov, nie bytov, pričom aj pokiaľ slúžia na tzv. hotelové krátkodobé ubytovanie tretím osobám za účelom zisku, je potrebné vychádzať z ich označenia tak ako je vykonaný zápis na danom liste vlastníctva. Skutočnosť, že predmetný ADŠ nemožno považovať za bytový dom navrhovateľka v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nenamieta, namieta však tú skutočnosť, že na uvedený ADŠ sa má vzťahovať Zákon o vlastníctve bytov, nakoľko v zmysle § 24 ods. 1 druhá veta uvedeného zákona, ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu (s výnimkou § 29 a 29a ods. 1; na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis) primerane, ktoré ustanovenie si žalovaní podľa jej názoru vykladajú svojvoľne tak, že sa nemusia aplikovať ustanovenia lex specialis. Pokiaľ v tomto smere žalobkyňa poukázala na nález Ústavného súdu SR II. ÚS 107/2018, ktorý sa vyjadril k pojmu primeranosti, súd v nadväznosti na uvedené poukazuje, že uvedené nemožno aplikovať na súdenu vec, nakoľko v danom prípade išlo o povinnosť uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, o ktorý prípad sa v súdnej veci nejedná, preto je táto námietka nedôvodná.

15. Pokiaľ v ďalšom žalobkyňa poukázala, 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. K primeranosti použitia ustanovení Zákona o vlastníctve bytov súd poukazuje, že vo všeobecnosti sa v občianskom práve uplatňuje princíp zmluvnej autonómie (slobody vôle alebo zmluvnej voľnosti). Práve súkromné právo je svojou povahou a inštitútmi usporiadané tak, aby sa uvedená slobodná iniciatíva mohla uskutočňovať vo sfére jeho spôsobenía. Preto väčšina noriem súkromného práva má dispozitívny charakter (ius dispositivum), to znamená, že subjekty nielenže slobodne vstupujú do súkromnoprávnych vzťahov, ale v prevažnej miere majú možnosť utvárať a formovať svoje vzájomné práva a povinnosti podľa vlastnej slobodnej vôle, pokiaľ nie sú v tomto správaní viazané kogentnými normami. To znamená, že platí predovšetkým to, čo si účastníci zmluvy dohodli, pokiaľ to zákon výslovne nezakazuje alebo pokiaľ z povahy príslušného zákonného ustanovenia nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť. Len tak môžu najlepšie uplatniť svoje individuálne záujmy a potreby, preto sa štát má v súlade s garanciou ústavného poriadku (čl. 4 ods. 4 Listiny základných ľudských práv a slobôd) zásadne zdržovať všetkých zbytočných intervenčných zásahov do súkromnoprávnej oblasti a tým do slobodného súkromného rozhodovania fyzických a právnických osôb. V tejto súvislosti je potrebné opätovne zdôrazniť, že čím je menej zásahov štátu v súkromnoprávnej oblasti, tým viac sa uplatní sloboda fyzických a právnických osôb. Ak však subjekty občianskoprávnych vzťahov už raz, podľa vlastného uváženia a sebaurčenia, určitú zmluvu (či už pomenovanú alebo nepomenovanú) uzavrujú, majú povinnosť túto zmluvu plniť a dodržiavať v zmysle zásady pacta sunt servanda a to i keď by sa plnenie pre niektorú stranu stalo následne nevýhodným. Štát by do týchto vzťahov nemal zasahovať bez toho, aby na to mal vážny dôvod. (JUDr. Marek Valachovič Problematický výkon správy nebytových domov (alebo úvahy nad kogentnosťou a dispozitívnosťou jednej právnej normy) 1. časť LIT40227SK).

16. V tomto prípade mal súd 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. Pokiaľ si preto zmluvné strany správu ADŠ upravili odlišne ako stanovuje Zákon o vlastníctve bytov, práve ust. § 24 ods. 1 dáva vlastníkom možnosť použitia ustanovenia Zákona o vlastníctve bytov len primerane. Pokiaľ preto nie sú striktné dodržané všetky ustanovenia uvedeného zákona, súd v tomto smere nemal osvedčené žiadne nedostatky, na ktoré poukazovala žalobkyňa. 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. V tejto súvislosti súd poukazuje, že žalovaní označení žalobkyňou v tomto konaní preto nie sú zastúpení správcom BYP, s.r.o. Lipt. Hrádok, tak ako to uvádza žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko takéto zastúpenie vyplýva výlučne z ust. § 9 ods. 8 písm. a) Z.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kedy spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Uzatvorenie zmluvy o výkone správy v zmysle Z.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi správcom a jednotlivými vlastními nebytových priestorov, ktoré by oprávňovalo správcu BYP s.r.o. Lipt. Hrádok zastupovať v predmetnom konaní vlastníkov ADŠ, súd nemal osvedčené, nakoľko Zmluva, ktorá bola v konaní predložená, nevykazuje znaky Zmluvy o výkone správy podľa § 6 ods. 1 prvá veta Z.č. 182/1993 Z.z., nakoľko nebola uzatvorená medzi správcom a jednotlivými vlastními nebytových priestorov. Pokiaľ následne žalobkyňa namietala aj nedostatok úradného osvedčenia pravosti podpisov na zmluve o výkone správy v zmysle § 8a ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov, táto jej námietka neobstojí, keď opakovaně súd poukazuje, že ustanovenia Zákona o vlastníctve bytov mohli byť použité len primerane. Pokiaľ ďalej v rámci formálnych vád žalobkyňa poukazovala, že hlasovanie vyhlásil neoprávnený subjekt, v tomto prípade oprávnenie vykonávať správu a konať vyplýva z predloženej Zmluvy o výkone správy, keď konkrétne z čl. II bod 2 písm. l) uvedenej zmluvy vyplýva, že správca je povinný v rámci správy ADŠ vykonávať organizovanie v spolupráci s Radou ADŠ a vyhodnocovanie elektronického hlasovania podielových spoluvlastníkov ADŠ cez emaily (väčšinou to organizuje Rada ADŠ, pokiaľ hlasovanie nezvolal správca) a tak tomu bolo aj v tomto prípade.

17. 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 zmysle § 14a ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. 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. Pokiaľ v tomto smere žalobkyňa poukázala na rozsudok Krajského súdu Prešov sp. zn. 17Co/4/2021, uvedené konanie sa týkalo hlasovania vlastníkov bytov, t.j. výlučne v zmysle Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nie ako je tomu v súdnej veci.

18. Pokiaľ žalovaná žiadala pozastaviť účinnosť uznesenia č. 2 týkajúceho sa úhrady mimoriadnej platby do fondu opráv ADŠ na jeho doplnenie vo výške 150,- Euro za každý nebytový priestor alebo apartmán, ktorú je potrebné uhradiť do 19.01.2024 na účet fondu opráv ADŠ, súd nemal osvedčené skutočnosti tvrdené žalobkyňou. Pokiaľ vo vzťahu k tejto mimoriadnej platbe do fondu opráv namietala, že povinnosť uhradenia jednorazových poplatkov do fondu opráv nemá zákonný podklad s poukazom na ust. § 10 ods. 1 a 2 Zákona č. 182/1993 Z. z. s účinnosťou do 31.03.2024, súd opakovane poukazuje, že v tomto prípade vlastníci postupovali v zmysle Zákona o vlastníctve bytov len primerane, teda neriadili sa doslovným znením uvedeného zákona. Súd navyše poukazuje aj na čl. IV, bod 6 písm. c) Zmluvy o výkone správy, podľa ktorého náklady hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv sú najmä: potrebné mimoriadne náklady schválené Radou ADŠ v zmysle limitu jej prideleného a schváleného schôdzou podielových spoluvlastníkov ADŠ, ako aj náklady schválené nadpolovičnou väčšinou všetkých podielových spoluvlastníkov ADŠ, teda z uvedeného je zrejmé, že odlišne od Zákona o vlastníctve bytov si upravili náklady do fondu opráv. Pokiaľ preto 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 hradená 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...)

19. Vo vzťahu k uzneseniu č. 3, ktorým bola odsúhlasená zvýšená výška úhrady 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 žalobkyňa namietala, že z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu, avšak podľa obsahu napadnutého uznesenia č. 3 by vlastníci balkónov, lodžii a terás ani naďalej neprispievali do fondu opráv, hoci opravy týchto spoločných častí sa financujú a museli by sa financovať z fondu opráv. Má za to, že tým boli a sú ohrozené a porušované jej práva vlastníka a spoluvlastníka v ADŠ v zmysle finančnej škody. Súd v tomto smere poukazuje, že v zmysle § 2 ods. 7 Zákona o vlastníctve bytov, podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, 5) bez plochy terás, lodžii a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu. V zmysle § 10 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. V tomto prípade však súd opätovne poukazuje, že ustanovenia uvedeného Zákona o vlastníctve bytov bolo možné použiť primerane, preto pokiaľ sa vlastníci dohodli na inom spôsobe úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv, využili ustanovenie v danom čase platného Zákona o vlastníctve bytov primerane. Súd poukazuje, 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. V tomto prípade v súlade s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy na základe rozhodnutia Rady ADŠ bolo zorganizované on-line hlasovanie o zmene výšky mesačných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. 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 elektronickou krízou a od uvedenej doby sa napriek narastajúcim nákladom, inflácií a potreby častejších opráv nemenili.

20. Súd tiež nemal osvedčené tvrdenie žalobkyne, že sa nezohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu pri úhrade do fondu opráv a zúčtovaní vlastníckmi nebytových priestorov, ani miera opotrebovania, možné opravy a úpravy spoločných priestorov, spotreba tepla, svetla, výťah a pod. 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. Pokiaľ žalobkyňa poukazovala na mieru využívania spoločných častí a zariadení domu a v rámci návrhu uviedla, že v súčasnosti 21 vlastníkov/spoluvlastníkov nebytových priestorov v budove ADŠ podniká tak, že nebytové priestory ponúka na tzv. hotelové krátkodobé ubytovanie tretím osobám za účelom zisku, pričom sa v budove ADŠ nachádza aj wellness centrum, do ktorého vstup je ponúkaný aj širokému okoliu za finančnú úhradu, súd toto jej tvrdenie osvedčené nemal, keďže k uvedenému neboli zo strany žalobkyne doložené žiadne doklady. Ďalej súd nemal osvedčenú ani rozdielnu mieru využívania spoločných častí a zariadení domu voči ostatným vlastníkom. T.j. súd nemal osvedčené, akým spôsobom a ktoré konkrétne spoločné časti a zariadenia domu sú využívané jednotlivými vlastníckmi nad mieru voči ostatným vlastníkom a z uvedeného nebolo ani zrejmé, v čom by miera využívania spoločných častí a zariadení domu mala byť vyššia. Tieto skutočnosti uvádzané žalobkyňou zostali len v rovine nepodložených všeobecných tvrdení.

21. 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 vlastníckvi 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 a súd nemal osvedčené, že takéto využívanie nie je zohľadnené osobitne v uvedenom mesačnom preddavku na prevádzku. V tomto smere súd poukazuje 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 spoluvlastníckvi 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 opotrebovania 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 platba do fondu prevádzky, údržby a opráv.

22. 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, nakoľko skutočnosť, že vlastníckvi nebytových priestorov ADŠ postupovali v zmysle Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov len primerane, je v súlade s ust. § 24 ods. 1 uvedeného zákona. V tomto prípade súd nemal osvedčený 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. Preto sa súd nestotožňuje s názorom, že nariadenie neodkladného opatrenia by nijakým spôsobom neobmedzilo žalovaných. V tomto smere ani lehota, ktorá bola odsúhlasená na zaplatenie

jednorazového poplatku do fondu opráv vo výške 150,00 EUR (do 19.01.2024), ktorú žalobkyňa považuje za pomerne krátku, nemôže byť dôvodom na nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia.

23. Súd vzhľadom na vyššie uvedené, nemal dostatočne osvedčené skutočnosti tvrdené žalobcom, tieto zostali len v rovine nepodložených tvrdení, t.j. žalobca dostatočne neosvedčil okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť a dôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, preto súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Bez preukázania a osvedčenia dôvodnosti a trvania nároku, potreby naliehavej úpravy pomerov a hroziaceho nebezpečenstva ujmy, nebolo možné návrhu žalobkyne vyhovieť. Nad rámec uvedeného súd poukazuje, že v tomto prípade už bola žalobkyňou podaná aj žaloba vo veci samej, kde na základe vykonania dokazovania súd bude posudzovať platnosť uvedených uznesení.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie písomne v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Liptovský Mikuláš v troch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa má okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpisu a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.