

Súd: Okresný súd Košice I
Spisová značka: 16C/25/2009
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7109201855
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ildikó Vekrbauerová
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2016:7109201855.24

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Ildikó Vekrbauerovou v právnej veci navrhovateľa: Mesto Košice, so sídlom v Košiciach, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00 691 135, proti odporcom v 1. rade: O.. E. P., nar. X.X.XXXX, bytom D. Q. X, P., v 2. rade: E.. C. P., nar. XX.X.XXXX, bytom D. Q. X, P., v 3. rade: O.. D. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XX, P., vo 4. rade: O.. D. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XX, P., v 5. rade: E. P., nar. XX.X.XXXX, bytom H. XXX/X, P., v 6. rade: D. P., nar. XX.X.XXXX, bytom H. XXX/X, P., v 7. rade: I. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom W.Á. X, P., odporcovia v 1. rade, v 2. rade, v 5. rade a v 6. rade právne zastúpení JUDr. Richardom Kovalčíkom, advokátom AK so sídlom v Košiciach, Rázusova 1, odporcovia v 3. rade, vo 4. rade a v 7. rade právne zastúpení JUDr. Andreou Balážovou, advokátkou AK so sídlom v Košiciach, Moyzesova 46, v konaní o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov takto

rozhodol:

U r č u j e , že rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici D.Ž. Q. X R. P. zo dňa 9.1.2009, obsiahnuté v Zápise zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v obytnom dome na parcele č. XXXX, súp. č. XXXX v P., D. Q. X, zapísaného v katastri nehnuteľnosti kat. územie J. na LV č. XXXXX, konanej dňa 9.1.2009 o 14.00 hod. pod bodom Ad 3) „Schôdza schvaľuje výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 EUR mesačne za každú 10.000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku“ je n e p l a t n é .

V prevyšujúcej časti návrh navrhovateľa z a m i e t a .

Žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom zo dňa 27.1.2009, doručeným súdu dňa 30.1.2009 domáhal voči odporcom vyslovenia neplatnosti:

1. rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. D. Q. X R. P., zo dňa 9.1.2009, ktoré sú obsahom Zápisu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v obytnom dome na parcele č. XXXX, súp. č. XXXX v Košiciach, D. Q. X, zapísaného v katastri nehnuteľnosti, kat. úz. J. na LV č. XXXXX, konanej dňa 9.1.2009 a to v bode 2. „Schôdza schvaľuje zapísanie záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome k nebytovým priestorom č. 12-1 a 12-4 a k nim zodpovedajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. XXXX, postaveného na pozemku parc. č. XXXX, k.ú. J., obec Košice - D., okres P. O., zapísaných na LV č. XXXXX vo vlastníctve Mesta Košice, ktoré vzniklo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z.“ a v bode 3. „Schôdza schvaľuje výšku preddavku do fondu

prevádzky údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 EUR mesačne za každú 10 000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku“.

2. rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na ul. D. Q. X R. P. zo dňa 18.3.2008, ktorý je obsahom Zápisu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v obytnom dome na parcele č. XXXX, súp. č. XXXX v Košiciach, D. Q. X, zapísaného v katastri nehnuteľnosti, kat. územie Skladná, na LV č. XXXXX, konanej dňa 18.3.2008, a to v bode 3 „Schôdza vlastníkov bytov na základe uvedeného a v súlade s ust. § 14 ods. 2, prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. opätovne schválila výšku preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 100,- Sk mesačne za každú 10.000-inu podielu na spoločných častiach domu na obdobie od 1.4.2008 do 31.12.2008.

Svoj návrh odôvodnil tým, že je vlastníkom nebytového priestoru č. 12-1 na prízemí domu súp. č. XXXX, na parcele XXXX a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 2171/10 000-in a nebytového priestoru č. 12-4 na 1. posch. domu súp. č. XXXX, na parcele XXXX a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 1305/10 000-in. Odporcovia v 1. - 7. rade sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov ako aj podielovými spoluvlastníkmi pozemkov a spoločných častí a spoločných zariadení domu tak, ako je to uvedené na LV č. XXXXX k. ú. J.. Dňa 18.3.2008 o 14.00 hod. sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu, ktorá rozhodla o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na každého vlastníka vo výške 100,- Sk mesačne za každú 10 000-inu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu na obdobie od 1.4.2008 do 31.12.2008, čo pre navrhovateľa predstavuje za nebytový priestor č. 12-1 na jeho spoluvlastnícky podiel sumu 217.100,- Sk mesačne a za nebytový priestor č. 12-4 na jeho spoluvlastnícky podiel sumu 130.500,- Sk mesačne, takže celková výška preddavku za obdobie od 1.4.2008 do 31.12.2008 je 3.128.400,- Sk. Navrhovateľ túto celkovú sumu ku dňu podania návrhu nezaplatil z dôvodu, že podľa jeho názoru je stanovená tak, že minimálne obchádza a prieči zákonu č. 182/1993 Z.z. a je v rozpore s dobrými mravmi, čo zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Ďalej uviedol, že dňa 9.1.2009 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu, ktorá schválila zapísanie záložného práva k nebytovým priestorom č. 12-1 a 12-4 a k nim zodpovedajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. XXXX, ktoré vzniklo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., pričom toto právo doposiaľ nie je zapísané v katastri nehnuteľnosti. Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov nemajú doteraz zapísané záložné právo a tento stav k vlastnému majetku úmyselne tolerujú. Tým, že schôdza rozhodla iba o zápise záložného práva navrhovateľa, jej rozhodnutie je v rozpore minimálne s dobrými mravmi a zakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Schôdza taktiež schválila výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 EUR mesačne za každú 10 000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, čo predstavuje povinnosť navrhovateľa prispievať mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv domu sumou 57.701,60 EUR. Navrhovateľ na schôdzi schválenú výšku preddavku do fondu považoval za zjavne neprimeranú, neobvyklú a rozhodnutie v rozpore so základnými princípmi zákona č. 182/1993 Z.z. a dobrými mravmi v nadväznosti na ust. § 39 OZ je rozhodnutie schôdze absolútnou neplatným právnym úkonom, pretože tento odporuje alebo prinajmenšom obchádza zákon č. 182/1993.

Okresný súd Košice I rozsudkom č.k. 16C/25/2009-361 zo dňa 10.2.2012 návrh navrhovateľa zamietol a vyslovil, že o trovách konania rozhodne do 30-tich dní po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Súd s poukazom na ust. § 14 ods. 1, 2, 4 a 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dospel k záveru, že navrhovateľ nie je aktívne legitimovaný na podanie návrhu o vyslovenie neplatnosti rozhodnutí schôdze vlastníkov, keďže napriek skutočnosti, že mu bolo riadne a v zákonnej lehote oznámené konanie a program schôdzí, svoje právo, ale aj povinnosť zúčastniť sa na správe domu a hlasovaním rozhodnúť ako spoluvlastník na schôdzi vlastníkov neuplatnil. Konštatoval, že zákon jednoznačným spôsobom určuje, kto môže podať návrh na vyslovenie neplatnosti rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom takýmto subjektom môže byť len prehlasovaný vlastník. Právo v zmysle ust. § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. možno teda uplatniť len voči takým rozhodnutiam, voči ktorým navrhovateľ hlasoval proti a výsledok hlasovania bol taký, že v takomto hlasovaní bol prehlasovaný. Zákon teda nedáva možnosť ktorémukoľvek vlastníkovi domáhať sa neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako celku.

Keďže nedostatok aktívnej vecnej legitímácie bol sám o sebe dôvodom pre zamietnutie návrhu, súd v ďalšom neskúmal platnosť či neplatnosť napadnutých rozhodnutí a ani, či sa navrhovateľovi právo neprekluovalo.

Proti tomuto rozsudku v zákonnej lehote podal odvolanie navrhovateľ z dôvodov podľa ust. § 205 ods. 2 písm. a/, c/ a f/ O.s.p. a navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. V odôvodnení svojho odvolania uviedol, že napadnuté uznesenia sú v rozpore s dobrými mravmi a teda v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka neplatné. Súd má teda skúmať, či schválením napadnutých uznesení na predmetných schôdzach (ne) došlo k výkonu práv v rozpore s dobrými mravmi. Aj pri aplikácii zákona č. 182/1993 Z.z. ako lex specialis je potrebné aplikovať základné zásady upravené v Občianskom zákonníku, vrátane § 3 ods. 1. Súd sa vo svojom rozhodnutí nevysporiadal s jeho námietkou ohľadom aplikácie všeobecných občiansko-právnych zásad, opierajúcich sa o dobré mravy, a teda, že je tu daná z tohto dôvodu aktívna legitímácia navrhovateľa, v dôsledku čoho považuje rozsudok za nepreskúmateľný a zároveň vychádzajúci z nesprávneho právneho posúdenia veci. Nakoniec namietal nevykonanie všetkých ním navrhovaných dôkazov na preukázanie jeho nároku. Z týchto dôvodov navrhol rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Krajský súd v Košiciach uznesením č.k. 6Co/200/2012-399 zo dňa 6.11.2012 zrušil rozsudok a vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia okrem iného uviedol, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, čím je naplnený odvolací dôvod v zmysle ust. § 205 ods. 2 písm. f/ O.s.p.. Súd prvého stupňa použil na daný prípad ustanovenie správneho právneho predpisu (§ 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.), avšak toto ustanovenie nesprávne interpretoval na daný prípad. V dôsledku toho dospel k nesprávnemu právnenému záveru, že navrhovateľ nie je aktívne legitimovaný na podanie návrhu v tejto prejednávanej veci. Odvolací súd ďalej poukázal na to, že predmetom konania je návrh na vyslovenie neplatnosti rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu súp. č. XXXX na parc. č. XXXX na D. Q. X R. P., ktoré boli prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 18.3.2008 a 9.1.2009. Neplatnosti týchto rozhodnutí sa navrhovateľ domáhal z dôvodu, že ich považuje za právne úkony v rozpore s dobrými mravmi, čo podľa jeho názoru zakladá ich absolútnu neplatnosť podľa § 39 OZ. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je špeciálnym predpisom vo vzťahu k Občianskemu zákonníku ako k všeobecnému predpisu a keďže obsahuje osobitnú úpravu neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 14 ods. 4 a 6 cit. zákona), nemožno platnosť týchto uznesení napadnúť inak, než žalobou podľa § 14 ods. 4, resp. ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z.. Vysloviť neplatnosť uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, teda nie je možné z dôvodov uvedených v § 39 OZ (viď rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 29Cdo /3399/2010 z 23.5.2010). Právo domáhať sa neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplýva priamo zo zákona, nejde preto o určovací žalobu v zmysle ust. § 80 písm. c/ O.s.p. a skúmanie naliehavého právneho záujmu neprichádza do úvahy. Tento totiž vyplýva (je priamo predpokladaný) zo zákona č. 182/1993 Z.z.. Predpoklady a podmienky pre súdny prieskum uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov upravuje § 14 ods. 4 (ods. 6) vyššie citovaného zákona, preto je vylúčené preskúmať tieto uznesenia iným, než v tomto ustanovení upraveným postupom. Platnosť uznesenia preto nie je možné napadnúť žalobou o určenie neplatnosti podľa § 80 písm. c/ O.s.p.. Odvolací súd poukázal a citoval § 14 ods. 1, ods. 2 prvej vety, ods. 3 a 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.3.2010 (ku dňu prijatia oboch napadnutých uznesení) a vyslovil názor, že sa nestotožnil so záverom súdu prvého stupňa o nedostatku vecnej legitímácie navrhovateľa s poukazom na skutočnosť, že ho nemožno považovať za prehlasovaného spoluvlastníka preto, že sa nezúčastnil schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorých by vyjadril svoj súhlas s rozhodnutím. Podľa názoru odvolacieho súdu za prehlasovaného vlastníka bytu a nebytového priestoru v zmysle ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. je totiž treba okrem vlastníka, ktorý bol na zhromaždení vlastníkov prítomný a hlasoval proti, považovať rovnako aj vlastníka, ktorý na schôdzi nebol prítomný a teda vôbec nehlasoval, resp. aj bol prítomný, ale nehlasoval (zdržal sa). Právo v zmysle ust. § 14 ods. 4 cit. zákona by malo byť garantované každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru, ktorý s rozhodnutím nesúhlasí (a nehlasoval za jeho prijatie), zvlášť v prípadoch, keď aj pri jeho účasti na schôdzi je zrejmé, že s ohľadom na väčšinu vlastníkov, ktorá prijala napadnuté uznesenie, by bol prehlasovaný. Výklad, podľa ktorého by právo napadnúť rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov prislúchalo len vlastníkovi, ktorý sa rozhodovania zúčastnil, je v rozpore s ústavným právom na súdnu ochranu, poskytovanú v režime článku 36 Listiny základných práv a slobôd.

Odvolačný súd súdu prvého stupňa uložil povinnosť v ďalšom konaní rešpektovať vyššie uvedený právny názor odvolacieho súdu a vychádzajúc zo záveru, že navrhovateľ je aktívne legitimovaným na podanie návrhu na vyslovenie neplatnosti uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatých na schôdzi dňa 18.3.2008 a 9.1.2009 v prvom rade skúmať, či je žaloba podaná včas, a či teda nedošlo k preklúzii práva navrhovateľa v zmysle ust. § 14 ods. 4 cit. zákona a ak jeho právo prekludované nie je, zaoberať sa aj samotnou platnosťou, resp. neplatnosťou napadnutých rozhodnutí, resp. niektorého z rozhodnutí a v novom rozhodnutí opätovne rozhodnúť o trovách celého konania vrátane trov odvolacieho konania.

Okresný súd Košice I rozsudkom I č.k. 16C/25/2009-554 zo dňa 14.3.2014 konanie v časti o vyslovenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. D. Q. X R. P. zo dňa 9.1.2009, ktoré je obsahom Zápisu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v obytnom dome na parc. č. XXXX, súp. č. XXXX, v P., D. Q. X, zapísaného v katastri nehnuteľností, kat. úz. J., na LV č. XXXXX, a to v bode 2 „Schôdza schvaľuje zapísanie záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome k nebytovým priestorom č. 12-1 a 12-4 a k nim zodpovedajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, súp. č. XXXX kat. úz. J., obec Košice - D., okres Košice O., zapísaných na LV č. XXXXX vo vlastníctve Mesta Košice, ktoré vzniklo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. zastavil (I. výrok), v prevyšujúcej časti návrh zamietol (II. výrok) a vyslovil, že o trovách konania rozhodne po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej (III. výrok). Súd zamietol navrhovateľa vychádzajúc zo záveru o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie navrhovateľa s poukazom na skutočnosť, že v čase rozhodovania súdu nebol vlastníkom žiadneho bytu ani nebytových priestorov, keďže počas konania na súde došlo k prechodu jeho vlastníctva k nebytovým priestorom č. 12-1 a 12-4 na spoločnosť KONEX ELMAT, s.r.o., čím stratil aktívnu legitímáciu domáhať sa neplatnosti rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov. Proti tomuto rozsudku, a to proti výroku o zamietnutí návrhu v prevyšujúcej časti, v zákonnej lehote podal odvolanie navrhovateľ z dôvodov podľa ust. § 205 ods. 2 písm. a/ a f/ O.s.p. a navrhol rozsudok v napadnutej časti zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Krajský súd v Košiciach uznesením, č.k. 6Co/687/2014-603 zo dňa 27.7.2015 zrušil rozsudok vo výroku o zamietnutí návrhu v prevyšujúcej časti a v zrušenom rozsahu vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

V odôvodnení rozhodnutia odvolací súd okrem iného uviedol, že v prejednávanej veci rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, čím je naplnený odvolací dôvod v zmysle ust. § 205 ods. 2 písm. f/ O.s.p. Súd prvého stupňa síce použil na daný prípad ustanovenie správneho právneho predpisu (§ 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov), avšak toto ustanovenie nesprávne interpretoval na daný prípad, v dôsledku čoho dospel k nesprávnemu záveru, že navrhovateľ nie je aktívne legitimovaný v tomto konaní. Súd prvého stupňa zamietol návrh vychádzajúc zo záveru o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie navrhovateľa s poukazom na skutočnosť, že v čase rozhodovania súdu nebol vlastníkom žiadneho bytu ani nebytových priestorov, keďže počas konania na súde došlo k prechodu jeho vlastníctva k nebytovým priestorom č. 12-1 a 12-4 na spoločnosť KONEX ELMAT, s.r.o., čím stratil aktívnu legitímáciu domáhať sa neplatnosti rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov. S týmto záverom sa odvolací súd nestotožnil. Uviedol, že strata vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru sama o sebe nemá za následok aj stratu aktívnej legitímácie domáhať sa neplatnosti rozhodnutí schôdzi vlastníkov, najmä, ak záväzky vyplývajúce z týchto rozhodnutí prechodom vlastníckeho práva z pôvodného vlastníka na tretí subjekt, neprešli a ani inak nezanikli a ich nositeľom je naďalej pôvodný vlastník. Súd sa nezaoberal otázkou, či došlo k prechodu alebo prevodu záväzkov navrhovateľa vyplývajúcich z vyššie uvedených rozhodnutí vlastníkov, t.j. záväzkov navrhovateľa zaplatiť do fondu prevádzky, údržby a opráv domu preddavky za obdobie od 1.4.2008 do 31.12.2008, ako aj za obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 na nového vlastníka, hoci táto otázka je podstatná z hľadiska ustálenia aktívnej legitímácie navrhovateľa v tomto konaní. Pre vyriešenie otázky, či s prechodom vlastníckeho práva navrhovateľa na iný subjekt zanikla jeho aktívna legitímácia v tomto konaní, je potrebné zodpovedať otázku, či s prechodom vlastníckeho práva (udelením príklepu v dražbe) právne predpisy (zákon o vlastníctve bytov, zákon o dobrovoľných dražbách, prípadne iný predpis), spájajú prechod (prevod) práv alebo povinností, o ktorých sa koná, a teda, či sú splnené podmienky pre aplikáciu ust. § 92 ods. 2, 3 O.s.p., ako na to poukazuje súd v odôvodnení napadnutého rozsudku. Ďalej odvolací súd poukázal a citoval ust. § 7a) ods. 2 a 8a) ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z.

a uviedol, že z vyššie citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že s prechodom (alebo prevodom) vlastníckeho práva nebytového priestoru (alebo bytu), napr. aj dražbou, prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Nový vlastník teda zo zákona nadobúda všetky práva a preberá všetky povinnosti, vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve, avšak až momentom nadobudnutia vlastníckeho práva (zápisom do katastra nehnuteľnosti). Takouto povinnosťou je aj povinnosť prispievať na náklady spojené s prevádzkou domu, údržbou a opravami spoločných častí a zariadení domu a spoločenstva vo výške odsúhlasenej orgánmi spoločenstva, teda uhrádzať aj mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv. Vyššie citované zákonné ustanovenia (ani iné ustanovenia zákona o vlastníctve bytov) však s prechodom (ani s prevodom) vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru nespájajú aj prechod záväzkov doterajšieho vlastníka vyplývajúcich zo zmluvy o spoločenstve na nového vlastníka a zákon o vlastníctve bytov výslovne ustanovuje, že záväzky (doterajšieho vlastníka) zo zmluvy o spoločenstve zanikajú až ich usporiadaním. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že záväzok doterajšieho vlastníka platiť preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie do prechodu vlastníckeho práva je záväzkom doterajšieho vlastníka a spoločenstvo sa môže domáhať úhrady tohto záväzku len od doterajšieho vlastníka, ak nedošlo k jeho dobrovoľnému, zmluvnému prevzatíu novým vlastníkom. Ďalej odvolací súd citoval a poukázal na ust. § 27 ods. 1,2 a ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a uviedol, že z týchto ustanovení vyplýva, že záväzky doterajšieho vlastníka prechádzajú na vydražiteľa iba v prípade, že ide o podnik. Za tieto záväzky ručí doterajší vlastník podniku. Pre iné prípady prechod záväzkov ustanovený nie je. Ani z vyššie citovaného zákona preto nemožno dospieť k záveru o prechode záväzkov doterajšieho vlastníka bytov alebo nebytového priestoru zo zmluvy o spoločenstve na nového vlastníka, ktorý nadobudol vlastníctvo udelením príklepu v dražbe. Vyššie uvedené závery majú rozhodujúci význam pre vyriešenie otázky, či v prejednávanej veci (ne) došlo k prechodu práv a povinností, o ktorých sa koná, t.j. k prechodu práv a domáhať sa neplatnosti rozhodnutia schôdzi vlastníkov konaných dňa 18.3.2008 a 9.1.2009, z navrhovateľa na nového vlastníka, a teda i k zániku jeho aktívnej vecnej legitímácie. Odvolací súd uzavrel, že v danom prípade s prechodom vlastníckeho práva k nebytovým priestorom z navrhovateľa na spoločnosť KONEX ELMAT, s.r.o., nedošlo k prechodu práv a povinností, o ktorých sa koná (k prechodu práva domáhať sa neplatnosti rozhodnutia schôdzi vlastníkov konaných dňa 18.3.2008 a 9.1.2009), z ktorého dôvodu aplikácia ustanovenia § 92 ods. 2, 3 O.s.p. v prejednávanej veci neprichádza do úvahy a navrhovateľ je naďalej aktívne legitimovaný v tomto konaní. Keďže rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z iného právneho názoru, nemal odvolací súd inú možnosť, než napadnuté rozhodnutie v zmysle ust. § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. zrušiť v napadnutej zamietavej časti a vrátiť vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Odvolací súd súdu prvého stupňa uložil v ďalšom konaní riadiť sa vyššie vysloveným právnym názorom odvolacieho súdu, ako aj právnym názorom vysloveným v uznesení č.k. 6Co/200/2012-399 zo dňa 6.11.2012 a bude jeho povinnosťou vychádzajúc zo záveru, že navrhovateľ je aktívne legitimovaný v konaní o návrhu na vyslovenie neplatnosti uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prijatých na schôdzi dňa 18.3.2008 a 9.1.2009 (samozrejme za predpokladu, že po zrušení veci nedôjde k zmene skutkového stavu) v prvom rade skúmať, či návrh na začatie konania je podaný včas, a či teda nedošlo k preklúzii práva navrhovateľa v zmysle § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a ak jeho právo prekludované nie je, zaoberať sa aj samotnou (ne) platnosťou napadnutých rozhodnutí, resp. toho z rozhodnutí, u ktorého nedošlo k preklúzii práva domáhať sa jeho neplatnosti a v novom rozhodnutí opätovne rozhodnúť o trovách celého konania, vrátane trov tohto odvolacieho konania.

Súd vo veci vykonal dokazovanie písomnými a ústnymi vyjadreniami navrhovateľa a odporcov, výsluchom odporcu v 1. rade, výpoveďou svedkyne Q. M. a D.. I. E. a obsahom listinných dôkazov predloženými navrhovateľom a odporcami a zistil tento skutkový stav veci.

Z predloženého LV č. XXXXX zo dňa 20.1.2007 vyplýva, že navrhovateľ v čase podania návrhu na začatie konania bol vlastníkom nebytového priestoru č. 12-1, nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súp. č. XXXX, parc. č. XXXX a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 2171/10 000-in a nebytového priestoru č. 12-4, nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu súp. č. XXXX na parc. č. XXXX a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 1305/10 000-in.

Ďalej z predloženého LV č. XXXXX vyplýva, že odporca v 1. rade je vlastníkom bytu č. 2, nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. XXXX na 1. poschodí a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a

spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku vo veľkosti 525/10 000-in, bytu č. 5, nachádzajúceho sa v bytovom dome, súp. č. XXXX na 1. poschodí a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku vo veľkosti 517/10 000-in.

Odporca v 1. rade a odporkyňa v 2. rade sú vlastníčkmi bytu č. 6, nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. XXXX v podiele 1/1 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 1149/10 000-in, ďalej bytu č. 3, nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. XXXX v podiele 1/1 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 991/10 000-in a sú aj vlastníčkmi bytu č. 4, nachádzajúceho sa v bytovom dome, súp. č. XXXX v podiele 1/1 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 848/10 000-in.

Odporca v 3. rade a odporca vo 4. rade sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. 1, nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. XXXX, obaja v podiele 1 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 1335/10 000-in.

Odporcovia v 5. a 6. rade sú vlastníčkmi nebytového priestoru č. 12-3 v podiele 1/1, nachádzajúceho sa na prízemí v bytovom dome, súp. č. XXXX a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 905/10 000-in.

Odporca v 7. rade je vlastníkom nebytového priestoru č. 12-2, nachádzajúceho sa na 1. posch. bytového domu súp. č. XXXX v podiele 1/1 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 254/10 000-in.

Z listiny označenej ako „Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome v P., D. Q. X, súp. č. XXXX z o dňa 11.3.2008“ adresovanej navrhovateľovi súd zistil, že K.M. Realtrade, s.r.o. ako správca obytného domu oznámil navrhovateľovi, že dňa 18.3.2008 o 14.00 hod. sa bude konať schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zároveň oznámil aj program schôdze:

1. Schválenie zmluvy o výkone správy domu.
2. Schválenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.
3. Odsúhlasenie dodávateľa a nákladov na čistenie podkrovia a pivnice.

Vyššie uvedené oznámenie bolo navrhovateľovi doručené dňa 12.3.2008, ktorá skutočnosť vyplýva z prezenčnej pečiatky navrhovateľa, nachádzajúcej sa na uvedenej listine.

Z predloženej prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov bytov, D. Q. X, P., konanej dňa 18.3.2008 súd zistil, že na uvedenej schôdzi navrhovateľ nebol prítomný.

Zo zápisu schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 18.3.2008 o 14.00 hod. v priestoroch bytu č. X, 1. posch. súd zistil, že schôdze sa zúčastnili všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, majúcich spolu 8 hlasov a že schôdze sa nezúčastnil vlastník Mesto Košice, teda navrhovateľ, disponujúci s dvoma hlasmi. Z predmetného zápisu vyplýva aj tá skutočnosť, že vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi konanej dňa 18.3.2008 prijali rozhodnutie pod č. Ad 2 v tomto znení „Schôdza vlastníkov bytov na základe uvedeného a v súlade s ustanovením § 14 ods. 2 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. opätovne schválila výšku preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 100 Sk,- mesačne za každú 10 000-inu podielu na spoločných častiach domu, na obdobie od 1.4.2008 do 31.12.2008.“

Navrhovateľ a právna zástupkyňa odporcov na pojednávaní dňa 29.4.2016 zhodne tvrdili, že správca K.M. Realtrade, s.r.o. oznámenie o výsledku hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 18.3.2008 doručil navrhovateľovi dňa 19.3.2008 a teda táto skutočnosť medzi účastníkmi konania nie je sporná.

Z pozvánky zo dňa 17.12.2008 súd zistil, že K.M. Realtrade, s.r.o. oznámil navrhovateľovi, že dňa 9.1.2009 o 14.00 hod. v Košiciach na Južnej triede 5, 1. posch. sa bude konať schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome súp. č. XXXX, nachádzajúceho sa na D. Q. X R. P. a zároveň oznámil aj program schôdze:

1. Otvorenie schôdze, schválenie programov.
2. Návrh na zápis záložného práva v súlade s § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. k nebytovým priestorom 12-1 a 12-4.
3. Návrh výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv na obdobie po 1.1.2009.
4. Záver.

Pozvánka bola doručená navrhovateľovi dňa 22.12.2008 o ktorej skutočnosti svedčí prezenčná pečiatka navrhovateľa, nachádzajúca sa na uvedenej listine.

Z prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 9.1.2009 o 14.00 hod. vyplýva, že na tejto schôdzi okrem vlastníkov bytov a nebytových priestorov bola prítomná aj svedkyňa Q. M. za Bytový podnik mesta Košice a JUDr. Richard Kovalčík, právny zástupca K.M. Realtrade, s.r.o.

Zo zápisu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 9.1.2009 o 14.00 hod. v priestoroch bytu č. X, 1. posch. vyplýva, že na tejto schôdzi sa zúčastnili vlastníci bytov a nebytových priestorov majúcich spolu 8 hlasov a schôdze sa nezúčastnil vlastník Mesto Košice, disponujúci s dvoma hlasmi. Ďalej z predmetného zápisu vyplýva, že na schôdzi bol prítomný aj Bytový podnik mesta Košice, Južné nábrežie 13, Košice, zastúpený svedkyňou Q. M. a ďalej bol prítomný aj JUDr. Richard Kovalčík, právny zástupca. Z predmetného zápisu je zrejmá aj tá skutočnosť, že schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov pod bodom Ad2 schválila zapísanie záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome k nebytovým priestorom č. 12-1 a 12-4 a k nim zodpovedajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, súp. č. XXXX postaveného na pozemku parc. č. XXXX, kat. územie J., obec Košice - D., okres P. O., zapísaných na LV č. XXXXX vo vlastníctve Mesta Košice, ktoré vzniklo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. a že za toto rozhodnutie hlasovali odporcovia v 1. až 7. rade. Ďalej schôdza schválila pod bodom Ad3 výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 EUR (500,- Sk) mesačne za každú 10 000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku a že za toto rozhodnutie hlasovali odporcovia v 1. až 6. rade a odporca v 7. rade sa hlasovania zdržal. Odporca v 1. rade vo svojom písomnom vyjadrení (odvolanie proti uzneseniu zo dňa 24.3.2009) okrem iného uviedol, že z podania navrhovateľa zo dňa 12.3.2009 vyplýva, že o výsledku hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 18.3.2008 sa navrhovateľ dozvedel na základe oznámenia o výsledku hlasovania, ktoré mu bolo doručené dňa 19.3.2008. Navrhovateľ sa teda na súd obrátil po takmer roku odo dňa, kedy sa o výsledku hlasovania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov dozvedel. Ďalej poukázal na to, že podľa ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Preto navrhovateľ sa mohol domáhať súdneho preskúmania rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov len v rámci zákonnej prekluzívnej doby, navrhovateľ však svoje právo uplatnil návrhom, ktorý bol súdu doručený až dňa 30.1.2009, teda v čase, kedy jeho právo v dôsledku plynutia uvedenej prekluzívnej doby zaniklo.

Z predloženého oznámenia K.M. Realtrade, s.r.o. vyplýva, že uvedená spoločnosť doručila navrhovateľovi dňa 15.1.2009 kópiu zápisu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 9.1.2009 o 14.00 hod. o ktorej skutočnosti svedčí prezenčná pečiatka navrhovateľa nachádzajúca sa na uvedenom oznámení.

Odporcovia v 3. a vo 4. rade vo svojom písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 16.12.2009 okrem iného uviedli, že dňa 18.3.2008 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorého

sa navrhovateľ tak, ako iných schôdzí v minulosti nezúčastnil, pričom pozvánka na schôdzu bola navrhovateľovi vždy riadne a včas doručená, a tak to bolo aj v tomto prípade. Na základe práva daného navrhovateľovi zákonom č. 182/1993 Z.z. § 14 ods. 4 mal navrhovateľ ako prehlasovaný vlastník nebytového priestoru v dome, možnosť obrátiť sa do 15 dní odo dňa oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol. Zákomom stanovená lehota je v tomto prípade prekluzívna a uplynutím tejto lehoty jeho právo zaniklo. Navrhovateľ takýto návrh v stanovenej lehote nepodal. Dňa 9.1.2009 sa konala ďalšia schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorú bol navrhovateľ riadne a včas pozvaný pozvánkou. Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. bol na tejto schôdzi zastúpený pani M., ktorá bola prítomná počas konania schôdze a nadobudla aj vedomosť o jej závere a hlasovaní. Prítomnosťou tejto osoby na schôdzi sa navrhovateľ dozvedel o výsledku hlasovania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Preto ním podaný návrh vo veci samej nebol urobený v zákonom stanovenej lehote, a teda v rozpore s ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.. Bytový podnik mesta Košice je obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, ktorej zakladateľom je Mesto Košice a zabezpečuje správu a údržbu z verejného bytového a nebytového fondu Mesta Košice, a to v plnom rozsahu plnenia povinnosti z toho vyplývajúcich. Preto odporcovia zastávali názor, že pokiaľ sa zamestnankyňa Bytového podniku mesta Košice dostavila na túto schôdzu, bola tam z poverenia navrhovateľa. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odporcovia v 3. a vo 4. rade žiadali návrh navrhovateľa zamietnuť a priznať náhradu trov konania.

Poverený zástupca navrhovateľa na pojednávaní dňa 20.4.2011 okrem iného uviedol, že je toho názoru svedkyňa Q. M., i keď bola prítomná na členskej schôdzi dňa 9.1.2009 nezastupovala navrhovateľa, pretože jej nebolo umožnené hlasovať na schôdzi a navyiac nebola kvalifikovane poverená na hlasovanie na schôdzi tak, ako to vyžaduje zákon 182/1993 Z.z. a navrhovateľ o výsledku hlasovania sa dozvedel až na základe oznámenia K.M. Realtrade, s.r.o., ktoré mu bolo doručené dňa 15.1.2009.

Z výpovede svedkyne Q. M. súd zistil, že dňa 9.1.2009 sa zúčastnila schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu nachádzajúceho sa na D. Q. X R. P., že tejto schôdze sa zúčastnila ako zástupkyňa Bytového podniku mesta Košice, s.r.o., teda správcu nebytového priestoru a že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa schvaľovalo navýšenie preddavku do fondu opráv a údržby za byty a nebytové priestory za obdobie január až apríl 2009. Svedkyňa ďalej vo svojej výpovedi uviedla, že do mája 2009 pravidelne zastupovala Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, avšak hlasovacie právo do mája 2009 neuplatňovala za navrhovateľa a ani na schôdzi dňa 9.1.2009 nehlasovala. Až v máji 2009 navrhovateľ poveril Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. s výkonom hlasovacieho práva od tohto obdobia a pokiaľ sa svedkyňa zúčastňovala jednotlivých schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov, už aj hlasovala za vlastníka, teda za Mesto Košice. Svedkyňa vo svojej výpovedi tvrdila, že o výsledku hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá sa konala dňa 9.1.2009, informovala konateľa Bytového podniku mesta Košice, s.r.o. O. G. U., alebo O. D. A., riaditeľa prevádzky a že telefonicky oznámila výsledok hlasovania aj navrhovateľovi, a to zamestnankyni navrhovateľa D. I. E., ktorá v tom čase u navrhovateľa vykonávala pracovné činnosti, ktoré súviseli s predajom bytových a nebytových priestorov, a že výsledky hlasovania menovanej oznámila hneď na druhý deň. Svedkyňa podala navrhovateľovi informáciu v tom zmysle, že bude zvýšený preddavok do fondu údržby a opráv, a to na sumu 500,- Sk, pripadajúci na spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam a na spoluvlastnícky podiel k pozemkom. Ďalej svedkyňa uviedla, že čo sa týka schôdze, ktorá sa konala dňa 9.1.2009 má také vedomosti, že Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. aj písomne informoval navrhovateľa o výsledku hlasovania, avšak nevedela súdu uviesť, či oznámenie o výsledku hlasovania bolo doručené navrhovateľovi v mesiaci január alebo v iný dátum, lebo si to už nepamätala.

Z výsluchu svedkyne D. I. E. súd zistil, že od r. 2002 pracuje u navrhovateľa vo funkcii referenta na úseku referátu nakladania s majetkom mesta a že navrhovateľ ako vlastník nebytových priestorov v bytovom dome na D.F. Q. X R. P. od konca roka 2008 a v januári 2009 splnomocnil správcu nebytových priestorov, konateľa Bytového podniku Mesta Košice, s.r.o., aby sa zúčastnil schôdzi v bytových domoch vo vlastníctve mesta, pričom plnomocenstvo bolo udelené vždy konateľovi, ktorý následne poveril svojho zamestnanca, ktorý sa zúčastnil konkrétnych schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ďalej svedkyňa vo svojej výpovedi uviedla, že bolo obvyklé, že so svedkyňou Q. M. vždy spolupracovali a bolo obvyklé, že Q. M. svedkyňu informovala vždy o výsledku schôdze, a preto je možné, že svedkyňu mohla telefonicky informovať aj o výsledku schôdze, ktorá sa konala dňa 9.1.2009, a to hneď na druhý deň, avšak svedkyňa si už konkrétne okolnosti tohto telefonického rozhovoru nepamätala. Svedkyňa

vo svojej výpovedi tvrdila, že mala vedomosti o tom, že na tejto schôdzi vlastníci bytov a nebytových priestorov prijali také rozhodnutie, podľa ktorého bol zvýšený preddavok do fondu opráv a údržby, mohlo to byť 100,- Sk na 10 000-inu spoluvlastníckeho podielu, ktorý však bol v neprimeranej výške. Svedkyňa o tejto skutočnosti následne informovala svoju bezprostredne nadriadenú a vedúcu odboru, teda O.. Š. a D.. H. a ústne informovala aj právny odbor navrhovateľa, ktorému predložila pozvánku na schôdzu a zrejme aj nejaké oznámenie od p. P., ktorý oznámil zvýšenie preddavku do fondu ako správca a následne zaslal súhrn preddavkov.

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného do 31.3.2010 (ku dňu prijatia oboch napadnutých uznesení), vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

Podľa § 14 ods. 2 citovaného zákona, pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatne hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených: to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa ods. 3 § 7a ods. 1, §7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, §8a ods. 1 a 5, §8b ods. 2 písm. i) a ods. 3, §10 ods. 1 a §16 ods. 3 a 4.

Podľa § 14 ods. 3 citovaného zákona, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.

Podľa § 14 ods. 4 citovaného zákona, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa ods. 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

Podľa § 14 ods. 5 citovaného zákona, za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze rade alebo zástupcovi vlastníkov.

Predmetom tohto konania je návrh navrhovateľa na vyslovenie neplatnosti rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu súp. č. XXXX na parcele č. XXXX na D. Q. X R. P., ktoré boli prijaté na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 18.3.2008 a 9.1.2009. Z návrhu navrhovateľa je zrejmé, že v prejednávanej právnej veci sa domáha vyslovenia neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu súp. č. XXXX na parcele č. XXXX na D. Q. X R. P., ktoré bolo prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 18.3.2008, ktoré je obsahom Zápisu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, konanej dňa 18.3.2008, a to v bode 2 v znení že: „Schôdza vlastníkov bytov na základe uvedeného a v súlade s ust. § 14 ods. 2, prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. opätovne schválila výška preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 100,- Sk mesačne za každú 10 000-inu podielu na spoločných častiach domu, na obdobie od 1.4.2008 do 31.12.2008. Ďalej predmetom tohto konania je aj vyslovenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu súp. č. XXXX na parcele č. XXXX na D. Q. Č.. X R. P., ktoré bolo prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 9.1.2009, ktoré

je obsahom Zápisu zo schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 9.1.2009, a to v bode 3, v znení, že: „Schôdza schvaľuje výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 EUR mesačne za každú 10 000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku.

V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že na základe návrhu navrhovateľa bolo predmetom tohto konania aj vyslovenie neplatnosti rozhodnutia schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. D. Q. X R. P. zo dňa 9.1.2009, ktorá je obsahom Zápisu zo dňa 9.1.2009, a to v bode 2 „Schôdza schvaľuje zapísanie záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome k nebytovým priestorom č. 12-1 a 12-4 a k nim zodpovedajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. XXXX, postaveného na pozemku parc. č. XXXX kat. územie J., obec Košice - D., okres P. O., zapísaným na LV č. XXXXX vo vlastníctve Mesta Košice, ktoré vzniklo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z.. Ako je však zrejmé z rozsudku Okresného súdu Košice I, 16C/25/2009-554 zo dňa 14.3.2014, súd konanie vo vyššie uvedenej časti na základe dispozitívneho úkonu navrhovateľa, ktorým svoj návrh v tejto časti zobral späť, konanie zastavil (I. výrok rozsudku), a preto tento výrok rozsudku nadobudol právoplatnosť dňa 17.6.2014 a v ďalšom konaní už nebolo predmetom tohto konania.

Z vyššie citovaného ustanovenia § 14 ods. 4 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

Pokiaľ ide o plynutie zákonnej 15-dňovej lehoty na podanie návrhu, táto lehota má prekluzívny charakter a plynie od oznámenia o výsledku hlasovania. Prekluzívny charakter tejto lehoty vyplýva z dikcie, že „inak právo vlastníka zaniká“, pričom je potrebné zdôrazniť, že táto lehota je lehotou hmotno-právnu. Súd skúma dodržanie tejto lehoty z úradnej povinnosti a v prípade oneskoreného podania návrhu bude návrh súdom zamietnutý bez vecného prejednanie sporu. To znamená, že najneskôr v posledný deň lehoty musí byť už návrh podaný na súde, pričom nestačí len jej odoslanie na poštovú prepravu v posledný deň lehoty.

V prejednávanej právnej veci súd preto skúmal (aj v súlade s uloženou povinnosťou odvolacím súdom vyslovenou v uznesení č.k. 6Co/200/2012-399 z o dňa 6.11.2012), či návrh navrhovateľa na vyslovenie neplatnosti rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatých na schôdzach dňa 18.3.2008 a 9.1.2009 bol podaný včas, a či teda nedošlo k preklúzii práva navrhovateľa v zmysle ust. § 14 ods. 4 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z..

Z vykonaného dokazovania v prejednávanej veci v súvislosti prijatým uznesením - rozhodnutia na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 18.3.2008 bolo súdu preukázané, že správca bytového domu na D. Q. X R. P., súp. č. XXXX, K.M. Realtrade, s.r.o. oznámením o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 11.3.2008 oznámil navrhovateľovi konanie schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 18.3.2008 s programom schôdzy (vrátane schválenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv), ktoré bolo navrhovateľovi doručené dňa 12.3.2008. Zo zápisu zo schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.3.2008 je zrejmá aj tá skutočnosť, že na tejto schôdzi vlastníci bytov a nebytových priestorov prijali uznesenie - rozhodnutie, v zmysle ktorého schôdza opätovne schválila výšku preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 100,- Sk mesačne za každú 10 000-inu podielu na spoločných častiach domu na obdobie od 1.4.2008 do 31.12.2008. Navrhovateľ a odporcovia v konaní zhodne tvrdili, že správca K.M. Realtrade, s.r.o. (ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal), oznámil výsledok hlasovania (prijaté uznesenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv na každého vlastníka vo výške 100,- Sk mesačne za každú 10 000-inu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu na obdobie od 1.4.2008 do 31.12.2008), a to dňa 19.3.2008. Preto pokiaľ navrhovateľ návrhom v tomto konaní žiadal vyslovenie neplatnosti rozhodnutia schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prijatého na schôdzi konanej dňa 18.3.2008 (o výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv na každého vlastníka vo výške 100,- Sk mesačne za každú 10 000-inu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu za obdobie od 1.4.2008 do 31.12.2008) súd konštatuje, že navrhovateľ návrh na začatie konania v tejto časti podal oneskorene. Ako už súd vyššie uviedol, navrhovateľovi bol výsledok hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov oznámený dňa 19.3.2008, preto 15-dňová prekluzívna lehota navrhovateľovi na

podanie návrhu na vyslovenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prijatého na schôdzi dňa 18.3.2008 v zmysle ustanovenia §14 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov začala plynúť dňom 20.3.2008 a uplynula dňom 3.4.2008. Preto, keďže navrhovateľ v tejto časti svoj návrh doručil súdu až dňa 30.1.2009 je zrejmé, že svoj návrh na vyslovenie neplatnosti uznesenia - rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatého na schôdzi dňa 18.3.2008 podal až po uplynutí zákonnej hmotno-právnej lehoty, ktorá začala plynúť dňom 20.3.2008 a uplynula dňom 3.4.2008, teda oneskorenie, a preto súd jeho návrh v tejto časti zamietol (II. výrok rozsudku - V prevyšujúcej časti návrh navrhovateľa zamietla) bez vecného preskúmania návrhu navrhovateľa a v uvedenej časti.

Vo vzťahu k návrhu navrhovateľa v časti o vyslovenie neplatnosti rozhodnutia - uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatého na schôdzi konanej dňa 9.1.2009, ktoré je obsahom Zápisu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 9.1.2009, a to v bode 3, podľa ktorého schôdza schvaľuje výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 EUR mesačne za každú 10 000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, súd poukazuje na to, že z predloženého oznámenia K.M. Realtrade, s.r.o. vyplýva tá skutočnosť, že uvedená spoločnosť doručila navrhovateľovi dňa 15.1.2009 kópiu zápisu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, konanej dňa 9.1.2009, teda navrhovateľ sa o výsledku hlasovania dozvedel dňa 15.1.2009, pričom svoj návrh na vyslovenie neplatnosti uznesenia- rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prijatého dňa 9.1.2009, podal na súd dňa 30.1.2009, teda v rámci plynutia zákonnej 15-dňovej hmotno-právnej lehoty v zmysle § 14 ods. 4 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Preto sa súd v ďalšom zaoberal s vecným preskúmaním platnosti, resp. neplatnosti predmetného uznesenia.

Z výpovede odporcu v 1. rade súd zistil, že od r. 2008 je štatutárnym zástupcom, konateľom spoločnosti K.M. Realtrade, s.r.o. a konateľom uvedenej spoločnosti je aj jeho manželka E.. C. P. (odporkyňa v 2. rade), avšak všetky záležitosti predmetnej spoločnosti vybavoval vždy odporca v 1. rade. Odporca v 1. rade je vlastníkom piatich bytov v obytnom dome na D. Q. X R. P., 3 byty kúpil od fyzických osôb ešte v r. 2002, resp. 2003 a ďalšie dva byty nadobudol dražbou v r. 2006. Navrhovateľ bol vlastníkom nebytových priestorov č. 12-1 a 12-4, pričom v čase, kedy sa odporca v 1. rade stal vlastníkom bytov, obytný dom bol vo veľmi zlom stave a vedel, že budú potrebné finančné prostriedky na rekonštrukciu, prípadne obnovu celého objektu. Technický stav bytového domu bol havarijný, strecha zatekala, trámy boli poškodené, pavlač, resp. konštrukcia pavlače bola obnažená a vonkajšia fasáda domu bola vo veľmi zlom stave. V čase nadobudnutia bytu v bytovom dome odporcom v 1. rade bol správcom bytového domu Bytový podnik mesta Košice a v roku 2008 sa stal správcom bytového domu K.M. Realtrade, s.r.o., a to na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi konanej dňa 18.3.2008. V čase, kedy K.M. Realtrade, s.r.o. sa stal správcom obytného domu vo fonde prevádzky, údržby a opráv sa nenachádzali žiadne finančné prostriedky napriek tej skutočnosti, že navrhovateľ ako vlastník poberal značné nájomné za nebytové priestory č. 12-1 a 12-4, keďže podľa vedomostí svedka v týchto nebytových priestoroch sa od r. 1990, resp. 1991 nachádzali obchodné priestory. Za obdobie trvania nájomného vzťahu navrhovateľ ako vlastník obdržal nájomné niekoľko miliónov korún. Podľa tvrdenia odporcu v 1. rade nájomné za nebytové priestory mohlo predstavovať 500.000 - 600.000 Sk,- ročne. Navrhovateľ za obdobie od r. 1991 do 2001 zrealizoval predaj asi 5-tich bytov, nachádzajúcich sa v bytovom dome, za ktoré obdržal 30.000 - 35.000,- Sk rádovo za jeden byt a v dražbe r. 2006 boli vydražené dva byty, ktoré nadobudol odporca v 1. rade a za ktoré zaplatil kúpnu cenu vo výške 830.000 Sk,- navrhovateľovi. Počas doby, kedy bol Bytový podnik mesta Košice správcom bytového domu na D. Q. X R. P. do roku 2008, navrhovateľ ako vlastník do opravy, resp. rekonštrukcie obytného domu neinvestoval žiadne finančné prostriedky a nepostaral sa ani o bežnú údržbu tejto nehnuteľnosti. Preto odporca v 1. rade a jeho manželka v r. 2002 - 2003 investovali do nevyhnutnej opravy nehnuteľnosti asi sumu 300.000,- Sk, vzhľadom na jeho stav, ktorý odporca v 1. rade vo svojej výpovedi opísal. Nakoľko navrhovateľ sa vôbec nechcel podieľať na stavebných nákladoch, odporca v 1. rade v konaní vedenom na Okresnom súde Košice II pod sp. značkou 43C/104/2005 žiadal od navrhovateľa vrátenie vyššie uvedenej sumy s tým, že po skončení sporu navrhovateľ vyplatil odporcovi v 1. rade pomernú časť pripadajúcu na jeho spoluvlastnícky podiel, t.j. sumu 185.000,- Sk. Odporca v 1. rade po kúpe bytov v bytovom dome na D. Q. X R. P. v r. 2002 dal vypracovať znalecký posudok č. 3/2002 zo dňa 23.3.2002, znalcom Doc. Ing. Milanom Smutným, podľa ktorého technický stav nehnuteľnosti bol havarijný a bolo nevyhnutné uskutočniť opravu nehnuteľnosti. Tento znalecký

posudok odporca v 1. rade predložil navrhovateľovi na nahliadnutie v r. 2002 a predpokladal, že bude spolupracovať pri obnove objektu, čo navrhovateľ odmietol, a preto odporca v 1. rade podal žalobu na Okresný súd Košice II o nahradenie vyhlásenia vôle, ktoré sa viedlo pod sp. zn. 15C/123/2003. V r. 2006 navrhovateľ už nebol väčšinovým podielovým spoluvlastníkom obytného domu a odporca v 1. rade, ktorému bol známy technický stav nehnuteľnosti, dal v r. 2008 vypracovať projekt obnovy Južná trieda, a to spoločnosti GRATUS HABITARE, s.r.o., v ktorom je opísaný stav a charakteristika stavby, technický stav nehnuteľnosti, zámer obnovy, možnosti využitia nehnuteľnosti a sú uvedené stavebné práce, spojené s rekonštrukciou, resp. obnovou nehnuteľnosti a taktiež vyčíslené náklady za navrhované stavebné práce, odhadnuté vo výške 30.000.000,- Sk. Na základe uvedeného projektu odporca v 1. rade mal vedomosti o výške finančných prostriedkov potrebných na obnovenie bytového domu, a preto uvedený projekt bol predložený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, konanej dňa 18.3.2008, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov boli aj pred touto schôdzou informovaní o tomto projekte. Nakoľko bolo zrejmé, že na opravu, resp. obnovu bytového domu budú potrebné značné finančné prostriedky, z tohto dôvodu došlo na schôdzi konanej dňa 18.3.2008 k navýšeniu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a keďže predchádzajúci správca obytného domu - Bytový podnik mesta Košice nenaakumuloval žiadne finančné prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv. Odporca v 1. rade ďalej uviedol, že projekt na základe investičného zámeru z marca 2008 nebol vypracovaný z dôvodu, že náklady na jeho vypracovanie by predstavovali sumu 1.500 - 2.000 EUR, ktorá by bola z hľadiska čerpania prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv značná, preto bolo potrebné najprv plniť plán fondu prevádzky, údržby a opráv a že i keď nie všetci vlastníci platili preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, navrhovateľ odmietol zaplatiť akékoľvek prostriedky do tohto fondu. Preto sa odporca v 1. rade rozhodol z vlastnej iniciatívy rokovať so zástupcami navrhovateľa, aby dosiahol platenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom rokoval s niekoľkými námestníkmi primátora Mesta Košice a s riaditeľmi Bytového podniku Mesta Košice s D.. R. a následne s D.. M., avšak ich stanovisko bolo odmietavé. Následne dňa 9.1.2009 sa konala ďalšia schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorej došlo k zvýšeniu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to z dôvodu, že už v tom čase bolo zrejmé aj vlastníkom bytov a nebytových priestorov, že keďže navrhovateľ neplatí preddavky do fondu, nebudú k dispozícii potrebné finančné prostriedky na obnovu objektu. Naviac aj havarijný stav nehnuteľnosti bol zrejмый a stav nehnuteľnosti plynutím času sa iba zhoršoval. Odporca v 1. rade vo svojej výpovedi poukázal na to, že ani on a že ani vlastníci bytov a nebytových priestorov neuvažovali nad možnosťou poskytnutia úveru, keďže navrhovateľ do fondu neprispieval a v priebehu úverového zaťaženia by úver bolo potrebné vrátiť iba z finančných prostriedkov, ktoré by správca obdržal od jednotlivých vlastníkov ako preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a teda celé úverové zaťaženie by museli znášať ostatní spoluvlastníci obytného domu, okrem navrhovateľa. V prípade neschopnosti splatiť čerpaný úver, by mohlo dôjsť k ohrozeniu alebo k strate vlastníckeho práva jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ďalej svedok vo svojej výpovedi uviedol, že v roku 2008 nie všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov platili preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, avšak preddavky, ktoré boli prijaté na schôdzi dňa 18.3.2008 boli následne zaplatené vlastníkami bytov a nebytových priestorov do 31.12.2009 v celom rozsahu avšak navrhovateľ nezaplatil žiadnu sumu. Čo sa týka preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie január až apríl 2009, ktorého výška bola prijatá dňa 9.1.2009, vlastníci bytov a nebytových priestorov následne odložili ich platenie za uvedené obdobie na neurčitý čas a to na schôdzi konanej dňa 9.4.2009. Z prehľadu platieb vyplýva, že za rok 2008 odporca v 1. rade a odporkyňa v 2. rade zaplatili do fondu prevádzky, údržby a opráv sumu 120 416,71 eur, O.. P. a O.. J. 39.847,27 eur, pani Z. a O.. P. zaplatili 27 036,45 eur a pán R. 5 598,57 eur a to do 31.12.2009, pričom navrhovateľ neuhradil žiadnu sumu. Podľa tvrdenia odporcu v 1.rade v rokoch 2012 a 2013 došlo k začatiu obnovy objektu, bola uskutočnená kompletná rekonštrukcia strechy, obnovená fasáda z vonkajšej strany objektu a náklady na túto rekonštrukciu a opravu predstavovali sumu 280 000 eur. Uvedená suma bola uhradená z časti z fondu prevádzky, údržby a opráv a z časti z mimoriadnych splátok, ktoré uhradil odporca v 1. rade vo výške 15 000 eur, O.. P. a D. J. prispeli sumou 15 000 eur bez toho, aby tieto mimoriadne príspevky boli schválené na schôdzi. Práce boli realizované na základe konkrétneho projektu. Suma 280 000 eur nepredstavuje len priame náklady za konkrétne práce, ale aj iné náklady za iné práce a projektovú dokumentáciu. Preto uvedené finančné prostriedky nepostačovali na kompletnú rekonštrukciu a obnovu nehnuteľnosti, keďže na tieto je ešte potrebných 600 000 - 700 000 eur a taktiež ďalšia projektová dokumentácia.

Zo zmluvy o výkone správy (ďalej len „Zmluvy“) súd zistil, že túto písomne uzavreli dňa 20.3.2008 K.M. Realtrade, s.r.o. so sídlom Južná trieda 5, 040 01, Košice, IČO: 43893686 ako správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov v obytnom dome na Južnej triede 5 v Košiciach ako objednávateľia správy a ktorí

pristúpili k Zmluve o výkone správy podľa preloženého menného zoznamu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy. V prílohe č. 1 je uvedený menný zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na tejto listine sa nachádzajú aj ich podpisy a taktiež je uvedený odporca a jeho podpis.

Podľa článku II Zmluvy, predmetom zmluvy sú vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu (bod 2.1.), spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku (bod 2.2.), zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane oprávnenia disponovať s nimi (bod 2.3.), zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenia s nimi (bod 2.4.), zásady určenia výšky platieb za správu (bod 2.5.), rozsah a obsah správy o činnosti správcu (bod 2.6.) a splnomocnenie (bod 2.7.).

Podľa článku III bod 3.14. Zmluvy, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva pozemku v zmysle tejto zmluvy.

Podľa článku III bod 3.15. Zmluvy, vlastník bytu a nebytového priestoru má povinnosť prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a poukazovať platby, ako zálohy za služby podľa článku VI bod 6.1. tejto zmluvy o výkone správy na základe predpisu vystaveného správcom.

Podľa článku III bod 3.21. Zmluvy, správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu podľa článku VIII bod 8.1.. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv na dom a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Podľa článku V bod 5.5. Zmluvy, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú vlastníci bytov poukazovať na účet správcu zriadeného pre dom, mesačne vopred vo výške odsúhlasenej vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome do konca bežného mesiaca.

Podľa článku V bod 5.6. Zmluvy, výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv si určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov na jeden rok dopredu podľa predpokladaných nákladov a investícií.

Podľa článku V bod 5.8. Zmluvy, z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, rekonštrukciu a modernizáciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžíí.

Podľa článku VIII bod 8.1. Zmluvy, správa o činnosti správcu podľa článku III bod 3.21. Zmluvy o výkone správy obsahuje: 1) ekonomickú bilanciu - príjmy, výdavky, pohľadávky, záväzky, pokuty, penále, dane, úroky, poistenia a škody, 2) stav domu, 3) vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv domu a po 4) vyúčtovanie úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Zo Zázpisu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 29.4.2009 súd zistil, že vlastníci bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v obytnom dome súp. č. XXXX, D. Q. X, P. podľa bodu 2 schválili výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,01 eur mesačne za každú 10 000-inu podielu na spoločných častiach domu na obdobie od 1.5.2009 a podľa bodu 3 schválili aj odloženie splatnosti platieb - preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie január až apríl 2009 do právoplatného skončenia právnej veci vedenej na OS KE I pod spisovou značkou 16C/25/2009.

Zo Zápisu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 12.5.2008 súd zistil, že vlastníci bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v obytnom dome súp. č. XXXX, D. Q. X, P. pod bodom 1 schválili cenovú ponuku firmy Ing. Ferdinand Magyar, Femstav a syn, Idanská 6, Košice zo dňa 26.3.2008 a súhlasili, aby správca s touto firmou uzavrel zmluvu na vykonanie čistiacich prác na dome a pod bodom 3 schôdza schválila návrh zmluvy na vypracovanie projektu rekonštrukcie, názov projektu „Obnova objektu Južná trieda 5, Košice“ v znení, ktoré je prílohou tejto zápisnice a súhlasí, aby správca túto zmluvu podpísal.

Z listinného dôkazu označeného ako „Obnova objektu Južná trieda 5, Košice“ vypracovaného hlavným projektantom GRATUS HABITARE, s.r.o., Nerudova 14, Košice z marca 2008 súd zistil, že bol vypracovaný za účelom posúdenia objektu a investičného zámeru a že obsahuje charakteristiku stavby, zámer obnovy a využitie objektu, napojenie objektu na inžinierske siete, stavebno - technické riešenie a predpokladané náklady obnovy objektu pričom v tejto časti sú náklady na navrhované stavebné práce odhadované na cca. 30.000.000 Sk,- s DPH.

Z listiny označenej ako „Bytový dom: Južná trieda 5, Košice, súp. č. XXXX (tvoriaca prílohu správy o činnosti správcu za rok 2008) doručenej navrhovateľovi dňa 26.5.2009 súd zistil, že K.M. Realtrade, s.r.o. ako správca predložil navrhovateľovi správu o činnosti za rok 2008, týkajúca sa domu, a to najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu ako aj o iných dôležitých skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Z predmetnej listiny je zrejmé, že správca v nej uviedol tú skutočnosť, že príjmy boli vo výške 768.630,00 Sk,- (z toho fond prevádzky, údržby a opráv 750.303,00 Sk,-) výdavky 9.024.976,00 Sk,- (z toho 9.000.000,00 Sk,- fond prevádzky, údržby a opráv), pohľadávky boli vo výške 8.261.287,50 Sk,- (z toho na fonde prevádzky, údržby opráv 8.249.697,00 Sk,-) a záväzky predstavovali 4.941,50 Sk,-.

Z listiny označenej ako „Popis stavu spoločných častí a spoločných zariadení domu práce prevedené v roku 2008 a plán pre rok 2009“ zo dňa 13.5.2009 súd zistil, že správca bytového domu súp. č. XXXX na D. Q. X, P.Š. a to K.M. Realtrade, s.r.o. písomne informoval navrhovateľa o tom, že v objekte D. Q. X, P. boli v roku 2008 prevedené nasledovné práce: objednaný projekt „Obnova objektu Južná trieda 5, Košice“, začalo sa vypratávanie objektu v suterénnych priestoroch s prehlbovaním svetlej výšky a čistenie podkrovných priestorov od starých nánosov, čistenie svetlíkov a schodísk v spoločných častiach od komunálneho odpadu, ako príprava na rekonštrukčné práce spoločných priestorov. Správca taktiež písomne oznámil navrhovateľovi plán pre rok 2009 a to: pokračovanie vo vypratávaní a čistení objektu a iných prípravných prácach na opravu a rekonštrukciu, vybúranie komínov vzhľadom k tomu, že ich stav môže ohroziť životy a zdravie majiteľov a návštevníkov domu, objednanie výškopisu a polohopisu vnútorného dvora objektu za účelom vypracovania projektu pre statickú dopravu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, kompletná rekonštrukcia, obnova, oprava objektu s predpokladaným investičným nákladom cca. 1.000.000 eur, (30.126.000 Sk,-) a zakúpenie vodomerov pre všetky užívané priestory. V predmetnej listine správca ďalej uviedol, že vzhľadom k tomu, že nehnuteľnosť je v havarijnom stave a vyžaduje si kompletnú opravu a rekonštrukciu všetkých spoločných častí a zariadení, t.j pivníc, fasády, schodísk, strechy, pavlače a zábradlí na pavlači (hrozí nebezpečenstvo úrazu), navrhuje vytvoriť vo fonde prevádzky, údržby a opráv dostatočnú rezervu, aby sa v tomto a budúcom roku mohli zrealizovať hore uvedené práce. Až po naplnení fondu prevádzky, údržby a opráv (výška príspevku schválená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 11.3.2008 a 9.1.2009) všetkými vlastníkami bytov a nebytových priestorov správca pristúpi k objednaniu týchto stavebných prác a zvolá schôdzu za účelom schválenia rekonštrukcie spoločných priestorov a spoločných zariadení domu.

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení zo dňa 20.11.2013 doručenom súdu dňa 26.11.2013 okrem iného poukázal na to, že sa stal vlastníkom bytového domu až zo zákona č.138/1991 Zb., predtým bol vlastníkom Československý štát a nezapríčinil, že do svojho vlastníctva nadobudol nehnuteľnosť, ktorá nebola už v tom čase v ideálnom stave. Napriek tejto skutočnosti (nie najlepší technický stav bytového domu) odporcovia a predovšetkým odporcovia v 1. a 2. rade v rokoch 2002 až 2007 nadobudli až 5 bytov s ktorými nadobudli aj spoločné časti bytového domu v príslušnom technickom stave, čoho si museli byť vedomí. Za nevyhovujúci stav spoločných častí bytového domu podľa názoru navrhovateľa neniesol zodpovednosť len navrhovateľ, ale postupným dobrovoľným nadobudnutím spoločných častí a zariadení bytového domu sa taktiež zodpovednosť „prerozdeľovala“ aj na ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo však neznamená, že sa nemohli rozchádzať názory vlastníkov v otázke, akým spôsobom riešiť nevyhovujúci technický stav bytového domu. Navrhovateľ vo vzťahu k napadnutému

uznesení pod bodom 3 na schôdzi konanej dňa 9.1.2009 argumentoval, že zo stručnej pozvánky na schôdzu vôbec nebolo možné vyvodit' absolútne neférový zámer schváliť ešte extrémnejšie preddavky do fondu vo výške 16,60 eur na 1/10 000-in a že opäť správca nepredložil žiadny ročný plán opráv (v zmysle §8b písm. h) zákona č.182/1993 Z.z.) a rovnako absentovalo akékoľvek „neabstraktné“ vyčíslenie predpokladaných nákladov a odporcovia neváhali schváliť takúto vysokú výšku preddavkov, hoci si sami ani v malej miere neprispievali na plnení fondu za rok 2008, ako si to sami schválili na schôdzi dňa 18.3.2008, veď namiesto 5,8 miliónov Sk,- bolo ku koncu roka 2008 vo fonde len 750.000 Sk,-. Ďalej navrhovateľ poukázal nato, že hoci nebolo v programe schôdze vlastníci schválili si pozastavenie zmluvnej pokuty za neplatenie do fondu za obdobie od marca 2008 do apríla 2009. Preto mal za to, že v prípade druhej neplatnej schôdze sú už úplne jednoznačne naplnené dôvody neadekvátnosti schválenej výšky preddavkov. Vo vyjadrení odporcovia v 1 a 2. rade v inom konaní dňa 16.12.2009 sami uviedli, že „za účelom upresnenia množstva finančných prostriedkov, ktoré budú potrebné vynaložiť na rekonštrukčné práce, dali vlastníci vypracovať projekt bytového domu a rozpočet čo znamená, že ani koncom roku 2009 odporcovia vôbec nevedeli, koľko finančných prostriedkov bude potrebných na rekonštrukciu bytového domu. Napriek tomu, že správca tvrdo požadoval od navrhovateľa splatenie jeho záväzkov, neoprel to o žiaden projekt, nie to už o rozpočet. Aj znalec Hrabinský vo svojom znaleckom posudku č. 18/2007 (vypracovaný pre účely konania 15C/123/2004) konštatuje, že odpoveď na otázku, koľko finančných prostriedkov bude treba na rekonštrukciu, dá až vypracovaná projektová dokumentácia bytového domu, pričom žiadna takáto dokumentácia ani jej zjednodušená verzia nebola správcom pred rozhodovaním o výške preddavkov zabezpečená i keď znalecký posudok bol vypracovaný už 8.6.2007.

Odporcovia v 1. 2. 5. a 6. rade vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 10.1.2014 doručenom súdu dňa 13.1.2014 okrem iného uviedli, že nesúhlasia s obsahom podania navrhovateľa zo dňa 20.11.2013, keďže skutočnosti ním uvedené vonkoncom neznižujú jeho zodpovednosť za technický stav domu o ktorom dlhodobo vedel a ktorý boli vlastníci bytov a nebytových priestorov nútení riešiť prostredníctvom schválenia poplatkov do fondu údržby a opráv vo výške, ktorá sa navrhovateľovi javí ako extrémna. Od roku 1991 do roku 2002, kedy došlo k prvým predajom bytov v bytovom dome prešla doba 11 rokov, teda dosť dlhá doba nato, aby navrhovateľ ako vlastník zabezpečil aspoň elementárnu údržbu domu, čo sa však nestalo. Ďalej argumentovali, že navrhovateľ tým, že toleroval užívanie bytov v dome neprispôsobivými osobami, ktoré nemali právny titul na užívanie, sa výraznou mierou pričínil o ďalšie zhoršovanie „nie ideálneho“ stavu domu (len odstránenie väčšinou komunálneho odpadu, ktorým bol úplne zanesený suterén domu si vyžiadalo finančné prostriedky niekoľko sto tisíc Sk). Navrhovateľ na základe odpredaja bytov v dome získal nemalé finančné prostriedky, z ktorých však ani len zlomok nepoužil na zlepšenie technického stavu domu, ktorého bol stále väčšinovým vlastníkom. Postupný odpredaj bytov a nebytových priestorov v dome nič nemení na zodpovednosti navrhovateľa za technický stav domu pričom odporcovia v 1. a 2. rade sa k tejto zodpovednosti postavili pozitívne, keďže na vlastný náklad vykonali aspoň najnutnejšie opravy. Navrhovateľ na vykonané opravy odmietal aspoň dobrovoľne prispieť a návrhy odporcov na vykonanie ďalších opráv odmietol. Tvrdenie navrhovateľa o prekvapivosti uznesenia schôdze z 9.1.2009 vyznieva až úsmevne za stavu, keď už takmer rok platilo uznesenie schôdze, ktoré znamenalo podľa navrhovateľa „extrémnu“ výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a obsahom programu schôdze bolo jeho ďalšie zvýšenie. Je zarážajúce, že navrhovateľ ani za tohto stavu nepovažoval za potrebné realizovať svoju povinnosť zúčastniť sa schôdze a pokúsiť sa o neprijatie návrhu. „Zvoľnenie“ pravidiel v podobe pozastavenia zmluvnej pokuty za obdobie od marca 2008 do apríla 2009 bolo v plnej miere aj v prospech navrhovateľa. Tvrdenie navrhovateľa, že vlastníci bytov v dome ani koncom roku 2009 nevedeli, koľko prostriedkov bude potrebných na rekonštrukciu bytového domu je opäť nepravdivé, keďže vlastníci bytov a nebytových priestorov mali v marci 2008 k dispozícii dokument vypracovaný projektantom GRATUS HABITARE s.r.o., obsahujúci predbežný odhad nákladov na rekonštrukciu objektu, pričom na schôdzi konanej 12.5.2008 schválili uzavretie zmluvy s projektantom na vyhotovenie projektu rekonštrukcie a výška nákladov rekonštrukcie odhadovaná projektantom plne odôvodňovala výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, schválenú na schôdzi v marci 2008.

Zo zmluvy o dielo č. P-11-05-01 na zhotovenie projektu stavby zo dňa 5.5.2011 súd zistil, že K.M. Realtrade, s.r.o. so sídlom Južná trieda 5, Košice, IČO: 43893686 ako objednávateľ PortALL s.r.o. so sídlom Čordáková 11, Košice, IČO: 36836940 ako zhotoviteľ uzavreli písomnú zmluvu o dielo, predmetom ktorej bol záväzok zhotoviteľa, že vypracuje (zhotoví) v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve pre objednávateľa, a objednávateľovi odovzdá projekt stavby pre stavebné povolenie a

realizáciu stavby: „Obnova objektu Južná trieda 5, Košice“. Projekt sa vypracuje a odovzdá v dvoch etapách: projekt pre stavebné povolenie a projekt pre realizáciu stavby.

Z ustanovenia § 14 ods. 1 tretia veta zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva, že výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým. Uvedené ustanovenie teda stanovuje notifikačnú povinnosť pre toho, kto zvolal schôdzu, aby výsledok hlasovania oznámil v stanovenej lehote spôsobom v dome obvyklým. Z ust. § 14 ods. 5 druhá a štvrtá veta uvedeného zákona vyplýva, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala a že splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze rade alebo zástupcovi vlastníkov. Odporcovia v konaní namietali, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 9.1.2009 bola prítomná aj svedkyňa Q. M. ako zástupca Bytového podniku mesta Košice, s.r.o. a ktorá nadobudla aj vedomosti o závere a hlasovaní na schôdzi a preto prítomnosťou tejto svedkyne na schôdzi sa navrhovateľ dozvedel o výsledku hlasovania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Preto navrhovateľom podaný návrh vo veci samej nebol podaný v zákonom stanovenej lehote. Z výpovede svedkyne Q. M. súd mal preukázanú tú skutočnosť, že sa dňa 9.1.2009 zúčastnila schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako zástupkyňa Bytového podniku mesta Košice, s.r.o. (správca nebytového priestoru vo vlastníctve navrhovateľa v bytovom dome súp. č. XXXX na D. Q. X R. P.O.) a že do mája 2009 pravidelne zastupovala Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, avšak hlasovacie právo za navrhovateľa neuplatňovala a ani na schôdzi dňa 9.1.2009 nehlasovala. Až v máji 2009 navrhovateľ poveril Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. s výkonom hlasovacieho práva a až od tohto obdobia svedkyňa hlasovala za navrhovateľa. Tvrdenie svedkyne o tom, že telefonicky oznámila výsledok hlasovania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 9.1.2009, hneď na druhý deň a to D. I. E., zamestnankyni navrhovateľa potvrdila aj svedkyňa D. I. E. vo svojej výpovedi. Súd v prejednávanej právnej veci preto s vyššie uvedenou argumentáciou odporcov sa nestotožnil, keďže splnenie notifikačnej povinnosti (oznámenie o výsledku hlasovania na schôdzi) podľa ust. § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. zaťažuje toho, kto schôdzu vlastníkov zvolal t.j. v danom prípade správcu bytového domu - K.M. Realtrade, s.r.o., ktorý ako to z vykonaného dokazovania vyplýva, túto svoju povinnosť aj splnil tým, že dňa 15.5.2009 doručil navrhovateľovi kópiu zápisnice zo schôdze bytov a nebytových priestorov konanej dňa 9.1.2009. Súd poukazuje aj na tú skutočnosť, že i keď svedkyňa Q. M. bola prítomná na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 9.1.2009 a nadobudla vedomosti o výsledku hlasovania na schôdzi na tejto nehlasovala, keďže súdu bolo preukázané, že navrhovateľ ako vlastník nebytového priestoru v bytovom dome, svedkyňu nesplnomocnil na to, aby ho zastupovala a aj hlasovala na predmetnej schôdzi.

Posudzované rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov vychádza z realizácie základnej povinnosti každého vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome - poukazovať mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, tak ako to vyplýva z ustanovenia §10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (zákon č. 182/1993 Z.z). Určenie výšky preddavkov je v dispozícii samotných vlastníkov bytov a uskutočňuje sa prijatím rozhodnutia na základe hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi.

V predmetnej veci bolo preukázané, že výška preddavku bola pred sporným rozhodnutím určená vo výške 100 Sk,- a to na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 18.3.2008. Je teda zrejmé, že sporným rozhodnutím vlastníkov došlo k značnému navýšeniu preddavkov do fondu. Odporcovia tvrdili, že k takémuto zvýšeniu preddavkov ich viedol zámer realizovať obnovu bytového domu v dôsledku havarijnej situácie, vyžadujúcej kompletnú rekonštrukciu bytového domu. Z uvedeného je zrejmé, že posudzované rozhodnutie súvisí s dôležitou otázkou týkajúcou sa hospodárenia so spoločnou vecou - opravou nehnuteľností.

Ako už súd uviedol vyššie, v procese hlasovania, ako aj samotnom prijatom rozhodnutí neboli zistené formálne - procesné nedostatky, preto sa súd zaoberal vecnými nedostatkami resp. obsahovou nesprávnosťou rozhodnutia vlastníkov, konkrétne navrhovateľom vytykanou neprimeranosťou výšky preddavkov do fondu.

Hoci ide o realizáciu oprávnenia vlastníkov, rozhodnutie by nemalo byť založené na akejkoľvek ľubovôli, malo by byť v súlade so zákonom a účelné z hľadiska záujmu všetkých spoluvlastníkov. Ako to vyplýva z rozhodovacej praxe súdov v obdobnej otázke, v prípade rozhodnutia vlastníkov o vstavbe alebo nadstavbe domu súd pri rozhodovaní prihliada nie len na hľadiská účelného využitia a zhodnotenia zastavaných priestorov, ale musí vychádzať aj zo stavebno-technického hľadiska (či je vôbec navrhované riešenie z hľadiska projektu možné z hľadiska budúcej kolaudácie stavby).

V tejto súvislosti súd poukazuje na povinnosť správcu podľa ust. §8b ods. 2 písm. h) zákona č. 182/1993 Z.z. účinného do 31.3.2010 podľa ktorého, pri správe domu je správca povinný vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu za kalendárny rok.

Ako vyplýva z vyššie citovaného ustanovenia, dôležitou povinnosťou správcu je vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu za kalendárny rok. Táto povinnosť má súvis s ust. § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome určia výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv spravidla na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Výsledkom splnenia tejto povinnosti by mala byť pre vlastníkov primárne správa o činnosti správcu za uplynulý kalendárny rok, ktorú je správca v zmysle ust. § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. povinný vlastníkom predkladať najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka. Východiskom na správne navrhnutie a vypracovanie plánu opráv by mala byť dostatočná znalosť správcu o technickom stave domu, jeho spoločných častí a spoločných zariadení, ako aj finančné možnosti vlastníkov zohľadnená najmä v mesačnej tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Zákonodarcu určuje pri vypracovaní správy dve základné kritériá alebo východiská, podľa ktorých by mal správca pri vypracovaní opráv postupovať. V prvom rade je to opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a druhým kritériom je stav finančných prostriedkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv. Z tohto dôvodu zákonodarcu v tejto právnej norme uložil správcovi aj povinnosť podať návrh na výšku tvorby fondu na kalendárny rok práve s ohľadom na ním vypracovaný plán opráv. Pokiaľ by správca vychádzal z neaktuálnych alebo nedostatočných informácií a vedomostí o aktuálnom technickom stave domu alebo cene prác za ním navrhované opravy, v dôsledku čoho by došlo k nesprávnemu odhadu predpokladaných nákladov, mohlo by to spôsobiť zvýšené zaťaženie vlastníkov, či už v podobe neprimeraných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, alebo v predražení ceny prác od zhotoviteľov obnovy domu. Správca tak nesie zodpovednosť za objektívne stanovený plán opráv a s tým súvisiaci návrh výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, nie však za prípadné neschválenie tohto plánu alebo navrhovanej výšky príspevkov do fondu na nasledujúce obdobie.

Súd mal za preukázané, že v danom prípade správca domu vyššie uvedenú povinnosť v čase prijatia napadnutého rozhodnutia, t.j. ku dňu 9.1.2009, nesplnil. V konaní nebolo tvrdené ani preukázané, že by správca predložil vlastníkom ročný plán opráv, vypracovaný na rok 2009, zohľadňujúci opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu.

Listina označená ako Popis stavu spoločných častí a spoločných zariadení domu práce prevedené v roku 2008 a plán pre rok 2009 zo dňa 13.5.2009 bola navrhovateľovi doručená až dňa 26.5.2009. Síce projekt „Obnova objektu Južná trieda 5, Košice“, ktorý bol vypracovaný už v marci 2008, bol vlastníkom predložený skôr - už na schôdzi dňa 12.5.2008, avšak bez predloženia ročného plánu opráv, z ktorého by bola zrejماً skutočná potreba a rozsah finančných prostriedkov potrebných na realizáciu obnovy a rekonštrukcie bytového domu.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že navrhovateľ resp. ani ostatní vlastníci v čase prijatia napadnutého rozhodnutia nemali k dispozícii podklady, potrebné k tomu, aby mohli zaujať kvalifikované stanovisko pri hlasovaní o výške preddavku. Nemali vedomosť o aktuálnom technickom stave domu, reálnej cene prác za navrhovanú opravu a stave finančných prostriedkov na účte fondu opráv, čo sú základné kritériá pre rozhodovanie o výške preddavku. Súd preto tiež nemohol skúmať, či schválená výška preddavku 16,60 eur mesačne je skutočne primeraná.

Na základe vyššie uvedených skutočností preto súd návrhu navrhovateľa v časti o vyslovenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatého dňa 9.1.2009 pod bodom Ad 3) podľa ktorého, schôdza schvaľuje výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 eur mesačne za každú 10 000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku vyhovel.

O trovách konania súd rozhodol podľa §142 ods.2 O.s.p., podľa ktorého ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo. Keďže úspech navrhovateľa a odporcu v tomto konaní bol približný, súd v súlade s citovaným ustanovením §142 ods. 2 O.s.p., vyslovil, že žiadny z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice I.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie, alebo postup súdu považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť iba dôvodmi uvedenými v § 205 ods. 2 O.s.p.:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.