

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves  
Spisová značka: 9C/230/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7615208948  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 07. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Semanová  
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2016:7615208948.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Spišská Nová Ves, sudkyňa JUDr. Stanislava Semanová, v spore žalobcu: A. X., Q.. XX.XX.XXXX, U. W. XXXX/XX, X., právne zastúpenom Advokátskou kanceláriou Hovan a Hospúdka, s.r.o., so sídlom M. Gorkého 8, Spišská Nová Ves, IČO: 47 233 41 proti žalovaným: 1/ J. S., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXX/XKropachy, 2/ D. U., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXX/X, X., 3/ R. K., Q.. XX.XX.XXXX, U. O.Q. XXX/X, X., 4/ Y. K., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXX/X, X., 5/ J. N., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXX/X, X., 6/ W. Č., Q.. XX.XX.XXXX, U. J. XXX/XX, X., 7/ G. Č., Q.. XX.XX.XXXX, U. J. XXX/XX, X., 8/ S. T., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXX/X, X., 9/ J. T., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXX/X, X., 10/ J. E., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXX/X, X., 11/ Z. E., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXX/X, X., 12/ J. F., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXX/X, X., 13/ N. F., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXXX/XX, X. - Y. X., 14/ G. E., Q.. XX.XX.XXXX U. O. XXX/X, X. , 15/ R. I., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXX/X, X., 16/ G. I., Q.. XX.XX.XXXX, U. O. XXX/X, X., 17/ N. J., Q.. XX.XX.XXXX U. Y. XXXX/X, X., 18/ Mesto Kropachy, Námestie slobody 1 Kropachy, zastúpených správcom SVB Cintorínska 936 Kropachy, so sídlom Slovinská 4, Kropachy, IČO: 42242541, o určenie neplatnosti a zrušenie rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, takto

### rozhodol:

Žalobu **z a m i e t a** .

Žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 12.5.2015 sa žalobca domáhal určenia neplatnosti rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na O. I. Č.. XXX T. X. zo dňa 12.4.2015, ktorými bolo schválené realizovanie investičnej výstavby zameranej na rekonštrukcii bytového domu, dodávateľ tejto investície, úverová ponuka Slovenskej sporiteľne a.s. zo dňa 17.3.2015 s úrokovou sadzbou 1,95 % a lehotou splatnosti 240 mesiacov, vinkulovaný kontokorentný úver a zabezpečenie pohľadávky z úveru, ďalej rozhodnutia, ktorým bol udelený súhlas, že o prípadnom zrušení Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhodnú len so súhlasom banky, ktorým bol udelený súhlas s tvorbou fondu prevádzky, údržby a opráv tak, aby mesačná platba pokryla navyše mesačnú splátku úveru, ďalej rozhodnutia, ktorým sa uskutočnilo vyhlásenie, že táto schôdza prebehla v súlade s právnymi predpismi a ktorým bolo udelené plnomocenstvo na právne úkony, ktoré je potrebné vykonať v súvislosti s úverom, za účelom rekonštrukcie a o obnovy domu vo výške 150 000,- Eur a zabezpečovacích zmlúv. Zároveň sa domáhal zrušenia už uvedených rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na O. I. Č.. XXX T. X. zo dňa 12.4.2015 a určenia, že uzavretie Zmluvy o dielo, predmetom ktorej je rekonštrukcia bytového domu tak, ako to bolo schválené na uvedenej schôdzi je neprípustné, uzavretie Úverovej zmluvy na obnovu a rekonštrukciu bytového domu na základe úverovej ponuky Slovenskej sporiteľne zo dňa 17.3.2015 s úrokovou sadzbou 1,95 % a lehotou splatnosti 240 mesiacov je neprípustné.

2. V písomnej žalobe žalobca uviedol, že dňa 14.4.2015 o 18.00 hod. sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe oznámenia vyveseného vo vchode bytového domu a to za účelom výberového konania firmy spôsobilej na rekonštrukciu bytovky s dovetkom, že účasť je nutná. Okrem žalobcu sa schôdze zúčastnili 10 vlastníci bytov v bytovom dome. Predsedníčka správcu na schôdži oznámila najlepšiu z troch cenových ponúk na rekonštrukciu a najvýhodnejší úver od Slovenskej sporiteľne a.s. na sumu 150 000,- Eur na obdobie 25 rokov, kde cena prác mala byť 120 000,- Eur, 20 000,- Eur malo byť použitých na splatenie starého úveru a 10 000,- Eur malo byť rezervou. Pri hlasovaní 8 hlasov bolo za rekonštrukciu a úver, žalobca bol proti. Žalobca namietal, že nepozná rozsah prác, ktoré sa majú uskutočniť, podmienky úveru a to, že z takejto výšky úveru by sa malo uskutočniť aj zateplenie bytového domu. Spôsob výberu firmy, rozsah predmetu diela a podmienky úverovej zmluvy poškodzujú vlastníkov bytov a nebytového priestoru. Zvolanie schôdze a hlasovanie neprebehlo zákonným spôsobom. Oznámenie o schôdži spolu s programom neboli v písomnej forme vlastníkom doručované, rozhodovanie úveru nebolo uvedené ani vo vyvesenom oznámení. Schválená investičná akcia nebola prejednaná tak, aby odstránila pochybnosti o jej transparentnosti výberu, nebolo zrejme, ktorá je víťazná ponuka o prečo. Vlastníci neboli oboznámení s ponukou úverov. Pri hlasovaní o úvere zo 14 vlastníkov bytov a nebytového priestoru malo byť desať t.j. 2/3 väčšina za, pričom za hlasovalo len 8 vlastníkov.

3. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že žalobca ako prehlasovaný vlastník napadá priebeh schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov po obsahovej, ako aj procesnej stránke. Schôdza sa uskutočnila napriek tomu, že vlastníkom nebola doručená pozvánka s programom schôdze. Obsah oznámenia o schôdži nesúhlasil s tým, čo sa v skutočnosti na schôdži prejednávalo. Hlavným obsahom tejto schôdze bolo prejednanie rekonštrukcie bytového domu, ktorá mala byť uskutočnená firmou BauTop. Jej celkové náklady mali predstavovať cca 120 000,- Eur. Na schválenie rekonštrukcie bytového domu a úverovej ponuky je potrebná 2/3 väčšina všetkých hlasov, schôdze sa však zúčastnilo len 9 vlastníkov, ktorí mali spolu 9 hlasov. Za prijatie uznesení bolo 8 hlasov, proti bol 1 hlas. Napriek tomu bolo na schôdži konštatované, že uznesenia boli platne schválené. Vlastníci neboli riadne oboznámení s podmienkami rekonštrukcie a s podmienkami čerpania úveru. Je však zrejme, že ide o predraženú investíciu a hlavne z tohto dôvodu žalobca napadá prijaté rozhodnutia. Žalobca má naliehavý právny záujem na žalobe vzhľadom k tomu, iný prostriedok obrany ako prehlasovaný vlastník nemá. Záujem žalobcu na podanej žalobe vyplýva aj z úverového zaťaženia, ktoré vyplýva z úveru, ktorým by vlastníci mali byť zaťažení po dobu 25 rokov.

4. Žalovaný v 6. rade W. Č. k prednesu žalobcu uviedol, že ako vlastník bytu v predmetnom bytovom dome súhlasí s rekonštrukciou tohto domu, keďže je v katastrofálnom stave. Už pred 3 rokmi, kedy s manželkou byt kupovali sa hovorilo o rekonštrukcii domu. Bol prítomný na schôdži dňa 12.4.2015 a bol oboznámený akým spôsobom bude rekonštrukcia prebiehať.

5. Žalovaná v 7. rade G. Č. uviedla, že všetko prebehlo tak ako malo. Na schôdži boli riadne so všetkým oboznámení. Potvrdila, že pozvánky nedostali osobne do schránky, pozvánka bola len na dverách bytového domu a každý mal možnosť sa s ňou oboznámiť. Všetci vlastníci s rekonštrukciou súhlasia a súhlasia aj s tým, že sa bytovka nebude zateplovať, okrem žalobcu. Na schôdži boli prítomní vlastníci majúci celkovo 9 hlasov.

6. Žalovaný v 10. rade J. E. k prednesu žalobcu uviedol, že sa zúčastnil predmetnej schôdze, hlasoval za rekonštrukciu bytového domu a teda nesúhlasí s názormi žalobcu.

7. Žalovaná v 11. rade Z. E. sa osobne nezúčastnila predmetnej. O priebehu schôdze ju podrobne informoval manžel ako aj správca, ktorý má skúsenosti s rekonštrukciou bytových domov a má tiež prehľad o úveroch a o firmách, ktoré tieto rekonštrukcie vykonávajú. Nesúhlasí s podanou žalobou z dôvodu, že obytný dom je v dezolátnom stave, dlhodobo v tomto dome sme bojovali s vlhkosťou, čo sa čiastočne napravilo opravou strechy. Žalobca hrubo a neslušne ostatných vlastníkov osočuje v žalobe a to aj napriek tomu, že v bytovom dome sám nebýva, byt prenajíma neprispôsobivým občanom.

8. Žalovaný v 13. rade N. F. na predmetnej schôdži nebol. V byte, ktorého je vlastníkom nebýva, získal som ho dedičstvom.

9. Ostatní žalovaní vlastníci bytov a nebytového priestoru sa na pojednávanie vo veci nedostavili, písomne sa k podanej žalobe nevyjadrili.

10. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a to pozvánkou na schôdzu konanú dňa 12.4.2015, zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 12.4.2015, výpisom z listu vlastníctva č. XXXX katastrálne územie X., uznesením tunajšieho súdu sp. zn. 13C/59/2016, obsahom spisu tunajšieho súdu sp. zn. 4C/122/2016, sp. zn. 13C/203/2016 a sp. zn. 2C/204/2016, a zistil tento skutkový stav:

11. Z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie X. vedeného katastrálnym odborom Okresného úradu Spišská Nová Ves vyplýva, že sporové strany sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo XXX na O. I. Č. X, X T. X., postavenom na parcele číslo XXXX/X.

12. Dňa 12.4.2015 o 18.00 hod. sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov uvedeného bytového domu a to na základe oznámenia písaného rukou, podľa ktorého v uvedenom termíne sa uskutoční schôdza za účelom výberového konania firmy spôsobilej na rekonštrukciu bytovky s tým, že účasť je povinná.

13. Zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 12.4.2015. vyplýva, že na predmetnej schôdzi bolo schválené realizovanie investičnej akcie zameranej na rekonštrukciu bytového domu, dodávateľ investície, úverová ponuka Slovenskej sporiteľne a.s. zo dňa 17.3.2015 s úverovou sadzbou 1,95 % a lehotou splatnosti 25 rokov, vinkulovaného kontokorentného úveru zabezpečenie pohľadávky z úveru, ktoré bude tvoriť vinkulácia poistného plnenia z poistenia bytového domu. Ďalej bol schválený súhlas, že o prípadnom zrušení Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhodnú len so súhlasom banky, súhlas s tvorbou fondu prevádzky, údržby a opráv tak, aby mesačná platba do fondu pokryla navyše splátku úveru a vyhlásenie, že schôdza prebehla v súlade s právnymi predpismi. Podľa časti II. zápisnice bolo schválené udelenie plnomocenstva určeným osobám na právne úkony, ktoré je potrebné vykonať v súvislosti s úverom, za účelom rekonštrukcie a o obnovy domu vo výške 150 000,- Eur a zabezpečovacích zmlúv. Podľa zápisnice z 9 prítomných vlastníkov bytov a nebytového priestoru za schválenie všetkých uvedených bodov hlasovalo 8 vlastníkov, proti bol jeden hlas. V konaní nebolo sporné, že proti schváleniu uvedených rozhodnutí vo všetkých prípadoch hlasoval len žalobca.

14. Pod sp. zn. 13C/59/2016 je tunajším súdom vedené konanie na základe žaloby žalobcu doručenej súdu dňa 23.2.2016, ktorou sa žalobca domáha, aby súd určil, že rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Cintorínskej ulici číslo 936 v Krompachoch zo dňa 24.1.2016, ktorým pod bodom 6 schválilo celkovú rekonštrukciu bytového domu bez zateplenia, pod bodom 7 schválilo, že rekonštrukciu vykoná firma BauTop s.r.o. so sídlom Ing. Straku 4, Spišská Nová Ves a pod bodom 10 schválilo, že v prípade, že pán X. opäť bude súdne napadať rozhodovanie väčšiny vlastníkov bytov, tí zväžia podanie trestného oznámenia pre upieranie práv vlastníkov bytov na dôstojné užívanie svojich bytov, nakoľko bytový dom je v dezolátnom stave a hrozí úraz v prípade neriešenia stavu bytového domu je neplatné a zároveň žiadal uvedené rozhodnutia zrušiť.

15. Pod sp. zn. 4C/122/2016 je tunajším súdom vedené konanie na základe žaloby žalobcu, ktorou sa domáha určenia, že rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na O. I. Č. XXX T. X. zo dňa 12.3.2016, ktorým schválilo úverovú ponuku Slovenskej sporiteľne zo dňa 25.2.2016 na poskytnutie úveru vo výške 150 000,- Eur s úrokovou sadzbou 1,95 % a lehotou splatnosti 25 mesiacov, vinkulovaný kontokorentný úver a zabezpečenie pohľadávky z úveru, realizovanie investičnej výstavby zameranej na rekonštrukciu a obnovu bytového domu a nebytových priestorov, dodávateľa tejto investície BauTop, s.r.o., so sídlom Ing. Straku 4, Spišská Nová Ves. Ďalej sa domáhal neplatnosti rozhodnutia, ktorým bol udelený súhlas, že o prípadnom zrušení Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhodnú len so súhlasom banky, ktorým udelilo súhlas s tvorbou fondu prevádzky, údržby a opráv tak, aby mesačná platba pokryla navyše mesačnú splátku úveru, ďalej rozhodnutia, ktorým sa uskutočnilo vyhlásenie, že táto schôdza prebehla v súlade s právnymi predpismi a ktorým bol udelený súhlas s vyplatením existujúceho úveru 20 000,- Eur. Zároveň sa domáhal zrušenia uvedených rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na O. I. Č. XXX T. X. zo dňa 12.3.2016 a určenia, že uzavretie Zmluvy o dielo, predmetom ktorej je rekonštruovanie bytového domu s dodávateľom investície tak, ako to bolo schválené na uvedenej schôdzi je neprípustné,

uzavretie Úverovej zmluvy na obnovu a rekonštrukciu bytového domu vo výške 150 000,- Eur na základe úverovej ponuky Slovenskej sporiteľne s úrokovou sadzbou 1,95 % a lehotou splatnosti 25 rokov je neprípustné.

16. Pod sp. zn. 13C/203/2016 je tunajším súdom vedené konanie na základe žaloby žalobcu doručenej súdu dňa 6.6.2016, ktorou sa žalobca domáha, aby súd určil, že rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na O. I. Č. XXX T. X. zo dňa 15.3.2016, ktorým v bode 1 poverilo osobu na podanie žiadosti o stavebné povolenie J.. G. J. je neplatné a zároveň navrhol predmetné rozhodnutie zrušiť.

17. Uznesením tunajšieho súdu sp. zn. 2C/204/2016 zo dňa 30.6.2016 bolo na návrh žalobcu nariadené predbežné opatrenie, ktorým súd nariadil spoločnosti Bau Top, s.r.o., Spišská Nová Ves zdržať sa realizácie stavebných prác na obytnom dome na O.Q. I. Č.. XXX T. X. a pokračovať v realizácii diela - rekonštrukcii tohto bytového domu. Zároveň bolo uložené žalobcovi podať žalobu o neplatnosť Zmluvy o dielo uzavretej medzi SVB O. XXX X. a spoločnosťou Bau Top s.r.o. Spišská Nová Ves, predmetom ktorej je rekonštrukcia uvedeného bytového domu.

18. Podľa § 137 Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

19. Podľa § 8b ods. 1 zákona č 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

20. Podľa § 14 ods. 1 zákona č 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

21. Podľa § 14 ods. 2 zákona č 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

22. Podľa § 14 ods. 3 zákona č 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov

v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

23. Podľa § 14 ods. 4 zákona č 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.

24. Podľa § 14 ods. 5 zákona č 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

25. Podľa § 14 ods. 8 zákona č 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych 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. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. 15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášianschopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

26. Žalobca sa podanou žalobou domáha určenia neplatnosti, zrušenia a určenia neprípustnosti rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V konaní bolo nesporné, že žalobca ako vlastník bytu č. 1 v bytovom dome súpisné číslo XXX na O. I. T. X. sa osobne zúčastnil schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 12.4.2015 a ako jediný z prítomných hlasoval proti odsúhlaseným rozhodnutiam na uvedenej schôdzi. Tým je daná aktívna vecná legitímácia žalobcu v tomto konaní. Žaloba bola zo strany žalobcu podaná na tunajšom súde dňa 12.5.2015 t.j. v zákonnej lehote v zmysle citovaného ustanovenia § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z.. Z dokazovania je tiež zrejmé, že žaloba žalobcu správne smeruje proti všetkým ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, ktorí sú v konaní pasívne legitimovaní. Poukazujúc na ustanovenie § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníci bytov a nebytových priestorov sú v tomto konaní zastúpení správcom bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome.

27. Žalobca sa podanou žalobou domáhal neplatnosti, zrušenia a určenia neprípustnosti rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ide o určovací žalobu, preto súd okrem vecnej legitímácie strán sporu a včasnosti podania žaloby, sa v prvom rade zaoberal v zmysle citovaného ustanovenia § 137 písm. c/ Civilného sporového poriadku, či na takejto určovacej žalobe je daný naliehavý právny záujem žalobcu. Povinnosť preukázať, že na určení právneho vzťahu alebo práva je naliehavý právny záujem zaťažuje žalobcu. Naliehavý právny záujem na určovacej žalobe je daný vtedy, ak by bez tohto

určenia bolo ohrozené právo žalobcu alebo keby sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým. Určovacia žaloba má tak opodstatnenie vtedy, ak sa určením v zmysle žaloby vyriešia všetky sporné vzťahy resp. otázky medzi stranami sporu a vytvorí sa pevný základ pre ich budúce právne vzťahy. Nepreukázanie naliehavého právneho záujmu má za následok zamietnutie určovacej žaloby.

28. Žalobca zdôvodnil naliehavosť právneho záujmu na predmetnej určovacej žalobe tým, že ako prehlasovaný vlastník bytu v predmetnom bytovom dome nemá iný prostriedok obrany proti rozhodnutiam ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Jeho právny záujem na podanej žalobe podľa žalobcu vyplýva aj z úverového zaťaženia úveru, ktorý bol na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov schválený.

29. Je zrejme, že na tunajšom súde prebieha viacero konaní začatých na základe žaloby podanej žalobcom proti ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu na O. I. Č.. XXX T. X.. Súd poukazuje najmä na konanie vedené pod sp. zn. 4C/122/2016, v ktorom sa žalobca domáha neplatnosti, zrušenia resp. vyslovenia neprípustnosti rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá sa konala dňa 12.3.2016. Je nepochybné, že na tejto schôdzi t.j. dňa 12.3.2016 vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovali a odsúhlasili rozhodnutia obsahovo totožné s rozhodnutiami odsúhlasenými na schôdzi konanej dňa 12.4.2015 t.j. najmä realizáciu investičnej akcie zameranej na rekonštrukciu bytového domu, dodávateľa tejto investície a úverovú ponuku za tých istých úverových podmienok. Nejde pritom ale o rozhodnutia o tej istej veci vzhľadom k tomu, že na schôdzi konanej dňa 12.4.2015 schválená investičná akcia sa týkala len rekonštrukcie bytového domu, kým na schôdzi konanej dňa 12.3.2016 aj jej obnovy. Na oboch schôdzach bol odsúhlasený dodávateľ investičnej akcie, avšak na schôdzi konanej dňa 12.4.2015 bez uvedenia konkrétnej spoločnosti, ktorá ju bude vykonávať, kým na schôdzi dňa 12.3.2016 šlo o konkrétnu spoločnosť uvedením jej obchodného mena a sídla. Pokiaľ sa týka úveru, v oboch prípadoch sa jednalo o úver v tej istej výške za rovnakých úverových podmienok od rovnakého subjektu, avšak na základe rozdielnych úverových ponúk, keďže v prvom prípade šlo o úverovú ponuku zo dňa 17.3.2015 a v druhom prípade zo dňa 25.2.2016. Vzhľadom na uvedené je zrejme, že rekonštrukčné práce, ktoré sa už začali na predmetnom bytovom dome vykonávať, o čom svedčí predbežné opatrenie vo veci vedenej pod sp. zn. 2C/204/2016, sú vykonávané nie na základe rozhodnutí schôdze konanej dňa 12.4.2015, ale schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sa uskutočnili až následne.

30. Naliehavosť právneho záujmu je povinný v konaní preukázať žalobca, pričom súd existenciu naliehavého právneho záujmu posudzuje v čase rozhodovania o jeho nároku. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti po prehodnotení naliehavosti právneho záujmu žalobcu na podanej žalobe súd dospel k záveru, že určením neplatnosti, zrušením prípadne vyslovením neprípustnosti rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 12.4.2015 by nedošlo k zmene právneho postavenia žalobcu. Uvedené vyplýva z toho, že obsahovo rovnaké rozhodnutia boli odsúhlasené na ďalších schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov konaných v roku 2016. Pokiaľ by totiž súd aj predmetnej žalobe žalobcu vyhovel, existujú ďalšie prijaté rozhodnutia týkajúce sa rekonštrukcie predmetného bytového domu a taktiež čerpania úveru na rekonštrukciu prijaté neskôr a teda takýmto rozhodnutím by nedošlo k odstráneniu spornosti vzťahov medzi sporovými stranami a ani by sa týmto rozhodnutím nepredišlo ďalším možným sporom medzi nimi.

31. Z uvedených dôvodov t.j. pre neosvedčenie naliehavosti právneho záujmu na určení zo strany žalobcu, súd jeho žalobu v celom rozsahu zamietol. Keďže žaloba bola súdom zamietnutá pre nepreukázanie naliehavosti právneho záujmu žalobcu, súd už nevykonal ďalšie dokazovanie a to výsluchom sporových strán zúčastnených na schôdzi konanej dňa 12.4.2015, výsluchom predsedníčky správcu bytového domu, vyžiadanim úverových ponúk a cenových ponúk firiem, ktoré bolo navrhované zo strany žalobcu. Týmto dokazovaním by došlo už k posudzovaniu samotného priebehu uvedenej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, posudzovaniu, či boli splnené podmienky pre schválenie a podmienky samotného schvaľovania prijatých rozhodnutí, čo súd považuje za nehospodárne pre nepreukázanie právneho záujmu na určovacej žalobe a preto tieto návrhy žalobcu zamietol. Návrh na vypočutie svedkyne zo spoločnosti Bau Top s.r.o. bol okrem toho zamietnutý aj z dôvodu, že na schôdzi nebol odsúhlasený konkrétny dodávateľ investičnej akcie.

32. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

33. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

34. O trovách konania rozhodol súd podľa citovaných ustanovení. Žalobca v konaní nebol úspešný, žalovaní si náhradu trov konania neuplatnili. Preto súd rozhodol tak, že žiadna zo sporových strán nemá nárok na náhradu trov konania.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Spišská Nová Ves, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 Civilného sporového poriadku) uvedie, 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).

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.