

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 52C/34/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1220201989
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 07. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Roštárová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2022:1220201989.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave, v konaní pred samosudkyňou JUDr. Alenou Roštárovou v právnej veci žalobcov: 1) G.. U. O., A.. XX.XX.XXXX, Š. O. Č.. XX, W., 2) G.. M. O. I., A.. XX.XX.XXXX, Š. O. Č.. XX, W., proti žalovanému: Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 43/D-F, zastúpení Bratislavská správcovská spoločnosť, s.r.o., Rusovská cesta 36, Bratislava, IČO : 36 838 209, zast. : Advokátska kancelária JUDr. Marián Kurhajec, s.r.o., Bajkalská 13, Bratislava, IČO : 36 860 662, o stanovenie výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv za nebytový priestor, takto

rozhodol:

I.Súd žalobu z a m i e t a.

II.Žalovaným proti žalobcom 1. a 2. p r i z n á v a p r á v o na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. V žalobe podanej na tunajší súd dňa 24.04.2020 žalobcovia uviedli, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nebytových priestorov (BSM), nachádzajúcich sa v Okrese W. G., v obci W. - mestská časť H., katastrálne územie A. a to nebytového priestoru č. XXX, nachádzajúcom sa na prízemí bytového domu s. č. XXX, vchod O. XX/D-C. v W., situovaný na parcele registra "I." č. XXXXX/X o výmere XXXX m², charakterizovanej ako zastavaná plocha a nádvorie, podiel: X/X, a spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v podiele XXXXX/XXXXXXXX, ktorý sme nadobudli na základe Kúpnej zmluvy pod Q.-XXXX/XX zo dňa XX.X. XXXX - F. XXXX/XX a kúpnej zmluvy pod Q.-XXXX/XX zo dňa XX. X. XXXX. Nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX - čiastočnom vydanom Okresným úradom W. G.. katastrálny odbor. Ako vlastníci predmetných nebytových priestorov niekoľko krát oslovili všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na O. J.. Č.. XX/D-C. v W., ako aj správcu bytového domu na O. J.. v W. - Bratislavská správcovská spoločnosť s. r. o. so žiadosťou o úpravu výšky príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu s. č. XXX, nakoľko spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu nemôžeme využívať rovnakou mierou ako ostatní spoluvlastníci bytov. Listom zo dňa 13. 1.2016 sa obrátili na Bratislavskú správcovskú spoločnosť, s. r. o, ako správcu bytového domu, v ktorom ich upozornili že podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, a to v spoločných ustanoveniach k správe domu v § 10 cit. zákona sa v odseku 1 sa uvádza: "Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome" a v poslednej vete odseku je uvedené:" Pri určení príspevkov do fondu prevádzky údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome." S ohľadom na to, že ako vlastníci nebytových priestorov nemajú prístup napr. k vchodovým dverám, výťahom a spoločným priestorom (schodiská), ktoré z toho dôvodu nemôžu užívať vôbec, (do nebytového priestoru máme samostatný vchod), a preto nie je dôvodné, aby sa podieľali oprave a údržbe týchto častí, napr. na ich maľovaní, výmene (okien a vchodových dverí), údržbe, upratovaní, osvetlení, bezpečnostnom zabezpečení a pod. Z toho dôvodu písomne žiadali tak

Správcu, ako aj jednotlivých vlastníkov bytov o zníženie poplatkov do fondu opráv o 50 % s poukázaním, že na týchto nákladoch sme sa doteraz v úplnej miere podieľali t. j. viac ako 16 rokov, a to ich listom zo dňa 13. 1. 2016. K uvedenému listu obdržali stanovisko Správcu zo dňa 8. 3. 2016, v ktorom uvádza, že zákon č. 182/1993 Z. z. v § 10 ukladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov pri určovaní výšky príspevku do fondu údržby a opráv zohľadniť mieru využívania spoločných častí a zariadení bytového domu vlastníkmi nebytových priestorov, čo ako správca rešpektuje, avšak ich upozornil, že tvorcom zákona nie je určená metodika výpočtu miery využívania spoločných častí a zariadení domu. Oslovili preto dňa 13. 10. 2016 Legislatívny výbor Národnej rady SR o výklad k zákonu č. 182/1993 Z. z. v znení doplnkov. Následne oslovili aj MF SR v tejto veci a to listom zo dňa 5. 12. 2016. Na základe tohto obdržali list č. P.-XXX zo dňa 19. 12. 2016, kde MF SR v ktorom sa uvádza, že v dôvodovej správe k § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je uvedené, že navrhovaná úprava má umožniť, aby boli pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnené špecifiká... t. j. vlastníkom nebytových priestorov bude umožnené podieľať sa na tvorbe fondu inou výškou preddavku, než vlastníkom bytov. Ďalej MF SR poukazuje na to, že ak sa v dome nachádzajú nebytové priestory, ktoré inou mierou využívajú spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní pri určení výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv inú mieru ich využívania zohľadniť. MF SR poukazuje aj na skutočnosť, že správu bytového domu upravuje zákon o vlastníctve bytov a vykonávací vyhláška k tomuto zákonu nebola vydaná. Zároveň MF poukázala na skutočnosť, že v prípade, ak nedôjde k dohode vlastníkov bytov a nebytových priestorov spravodlivo zohľadniť mieru užívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu zo strany vlastníkov nebytových priestorov, mohla by byť miera využívania určená znaleckým posudkom. Niekoľkokrát iniciovali zvolanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov za účelom dosiahnutia Dohody o výške poplatkov do fondu prevádzky, opráv a údržby bytového domu s. č. 296, avšak na niektoré neboli vôbec prizvaní, na niektorých sa zúčastnili, avšak nedošlo k hlasovaniu ohľadne ich požiadavky o zníženie príspevku o 50 %, ktoré žiadali, z dôvodu, že schôdza nebola uznášaniaschopná. Žiadali aj správcu bytového domu o osobné stretnutie za účelom uzavretia Dohody o výške príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, avšak bezvýsledne. Nakoniec sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 12.11. 2019, ktorá pre neprítomnosť väčšiny spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov nemohla odsúhlasiť zníženie príspevku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a rozhodla o písomnom hlasovaní. Následne im dňa 31. 3. 2020 bola doručená Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov spolu so Zápisnicou o výsledku písomného hlasovania, kde je uvedený výsledok hlasovania : zníženie príspevku do fondu prevádzky, opráv a údržby o 10 %. S takýmto znížením nemôžu súhlasiť s ohľadom na mieru a možnosť využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu. V zmysle § 14 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa preto obrátili ako prehlasovaný vlastník, v zákonom stanovenej lehote na súd, aby vo veci rozhodol. Vzhľadom na to, že nedošlo k uzavretiu Dohody o znížení poplatkov do fondu a výsledok hlasovania o jeho znížení nie je podľa ich názoru spravodlivý, s ohľadom na posúdenie miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu z ich strany, obrátili sa v súlade s ustanovením § 14 odsek 8 zákona o vlastníctve bytov na súd ako prehlasovaný vlastník a zároveň navrhujú súdu, aby pri určovaní výšky príspevku nariadil znalecké dokazovanie znalcom v odbore, za účelom určenia miery využívania týchto priestorov žalobcami a stanovenia výšky príspevku do fondu prevádzky, opráv, údržby s ohľadom na mieru a možnosť ich využívania z ich strany. Žiadajú, aby súd stanovil výšku príspevku do fondu prevádzky, opráv a údržby vlastníkovi nebytového priestoru č. XXX v bytovom dome O.G. XX/D-F. v W. pre žalobcov vo výške stanovenej znalcom v znaleckom posudkom a zároveň nariadiť žalovanému - správcovi bytového domu, účtovať žalobcom príspevok v takto súdom určenej výške a priznať trovy konania.

2. Žalovaní vo vyjadrení k žalobe uviedli, že žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem nakoľko ide o určovaciu žalobu podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku, ktorou sa možno domáhať určenia, 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) určenia právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Zo žaloby nevyplýva, že žalobcovia preukázali, že v danom prípade je tu naliehavý právny záujem. Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha, t.j. žalobcov. Majú za to, že žiadny hmotnoprávny predpis nedáva žalobcom možnosť sa žalobou domáhať určenia výšky preddavku súdom, nakoľko rozhodovanie o určení výšky preddavku nie je v kompetencii súdu ale zákon toto právo priznáva vlastníkom bytov a nebytových priestorov v zmysle § 10 ods. 1 zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platí, že výšku preddavku do fondu prevádzky,

údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy 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. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov. Žalovaní sú toho názoru, že vyššie citované ustanovenie zákona č. 182/1993 Z.z. neumožňuje súdu o tejto otázke rozhodnúť, túto kompetenciu zákon priznáva jedine vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Na základe uvedeného majú za to, že súd nemôže rozhodnúť o výške preddavku do fondu prevádzky, opráv a údržby znaleckým posudkom, nakoľko v zmysle zákona môžu o výške preddavku rozhodnúť len vlastníci bytov a nebytových priestorov. Ďalej uviedli, že žalobný petit je neurčitý, nedostatočný a materiálne nevykonateľný, nakoľko žalobcovia neuvádzajú v akej výške žiadajú určenie preddavku do fondu prevádzky, opráv a údržby, a taktiež žiadajú o určenie výšky "príspevku", pričom zákon č. 182/1993 Z.z. takýto pojem nepozná, a taktiež nie je zřejmé či má ísť o jednorazovú platbu, alebo o pravidelne sa opakujúcu platbu, v akej periodicite a v akej lehote splatnosti. Na základe vyššie uvedeného navrhujú, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol a zaviazal žalobcov na náhradu trov konania, vrátane trov právneho zastúpenia.?

3. Žalobcovia vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných uviedli, že naliehavý právny záujem na súdnom určení výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, osvedčili predloženými dôkazmi, nakoľko od roku 2016 sú v neustálom jednaní s vlastníkmi bytov a správcom z dôvodu, že za obdobie takmer 16 rokov sa podieľali na príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv rovnakou mierou ako ostatní vlastníci bytov. Z dôvodu, ako uviedli v žalobe, že nemôžu spoločné priestory, a spoločné zariadenia bytového domu užívať rovnakou mierou ako ostatní vlastníci bytov, nakoľko k nim nemajú prístup, teda nemôžu ich ani užívať a nie sú ochotní znášať náklady na prevádzku, opravy a údržbu týchto priestorov, požiadali listom zo dňa 13. 1. 2016 správcu Bratislavská správcovská spoločnosť, s. r. o. o zníženie poplatkov do fondu opráv o 50 %. Z uvedeného je možné konštatovať, že žalobcovia dostatočným spôsobom preukázali, že ani s ich maximálnym úsilím nebolo možné dosiahnuť zníženie príspevku do fondu údržby a opráv bytového domu. V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. konkrétne § 10 tohto zákona ukladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov pri určovaní výšky príspevku do fondu údržby a opráv zohľadniť mieru využívania spoločných častí a zariadení bytového domu vlastníkmi nebytových priestorov. Je preukázané, že ako vlastníci nebytových priestorov nemajú prístup napr. k vchodovým bránam do bytového domu, ktoré sú opatrené bezpečnostným vrátnikom, taktiež nemajú prístup ani k výťahom a spoločným priestorom (schodiská), ktoré z toho dôvodu nemôžu užívať a ani ich vôbec neužívajú. Do nebytového priestoru, ktorý vlastní, majú samostatný vchod opatrený vchodovými samostatnými dverami osadenými mimo spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu, a preto nie je možné spravodlivo od žalobcov požadovať, aby sa podieľali na udržiavaní, oprave a údržbe spoločných priestorov, napr. na ich osvetlení, maľovaní, výmene (okien a vchodových dverí), údržbe výťahov, upratovaní spoločných priestorov, bezpečnostnom zabezpečení a pod. Nie je pravdou, ako uvádza žalovaný, že nie je známa požadovaná zľava na príspevky do fondu opráv, pretože túto žiadali a aj na schôdzi vlastníkov predniesli, že požadujú zľavu 50 % z doterajších účtovaných platieb. Od roku 2016 vyvinuli maximálne úsilie, aby dosiahli pomerné zníženie príspevku do fondu. Poukazujú na znenie listu č. P.-XXX zo dňa 19. 12. 2016, (príloha k žalobe) kde MF SR uvádza, že v dôvodovej správe k § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je uvedené, že navrhovaná úprava má umožniť, aby boli pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnené špecifiká... t. j. vlastníkom nebytových priestorov bude umožnené podieľať sa na tvorbe fondu inou výškou, než vlastníkom bytov. Ďalej MF SR poukazuje na to, že ak sa v dome nachádzajú nebytové priestory, ktoré inou mierou využívajú spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní pri určení výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv inú mieru ich využívania zohľadniť. Zároveň MF SR poukázalo na skutočnosť, že v prípade, ak nedôjde k dohode vlastníkov bytov a nebytových priestorov spravodlivo zohľadniť mieru užívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu zo strany vlastníkov nebytových priestorov, mohla by byť miera využívania určená znaleckým posudkom. Niekolkokrát, za obdobie posledných štyroch rokov iniciovali zvolanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov za účelom dosiahnutia Dohody o výške príspevku do fondu prevádzky, opráv a údržby, nedošlo k hlasovaniu ohľadne ich požiadavky o zníženie príspevku o 50 %, takže boli v tomto smere neúspešní. Následne žiadali aj Správcu bytového BSS s. r. o. domu o osobné stretnutie za účelom iniciovania uzavretia Dohody o výške príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, avšak takisto bezvýsledne. Schôzda vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa konala

na základe ich niekoľkých podnetov znovu až dňa 12.11.2019, za prítomnosti ich právnej zástupkyne, avšak táto schôdza pre neprítomnosť väčšiny spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov nemohla odsúhlasiť ich požadované zníženie príspevku do fondu na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov o 50 % a rozhodla o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Následne im dňa 31.3.2020 bola doručená Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov spolu so Zápisnicou o výsledku písomného hlasovania, kde je uvedený výsledok hlasovania : Zníženie príspevku do fondu prevádzky, opráv a údržby o 10 %. S takýmto znížením nemôžu súhlasiť s ohľadom na mieru a možnosť využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu. V zmysle § 14 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa preto obrátili (ako prehlasovaný vlastník nebytových priestorov) na súd, aby vo veci rozhodol. Keďže nevedia odborné posúdiť mieru a možnosť využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu z ich strany, ako vlastníkov nebytových priestorov a ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov nesúhlasili s ich návrhom znížiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv o 50 %, (zo súčasných platieb), podali žalobu na súd a žiadajú súd o znalecké dokazovanie znalcom v odbore, ktorý posúdi mieru a možnosť využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a určí ich skutočný a reálny podiel na spoločných nákladoch, na ktorých by sa mali ako vlastníci nebytových priestorov podieľať. Absolútne nesúhlasia s názorom žalovaného o nepreukázaní naliehavého právneho záujmu, a takisto s tým, že žalobný petit je neurčitý, nedostatočný a materiálne nevykonateľný, nakoľko žalobcovia neuvádzajú v akej výške žiadajú určenie preddavku do fondu prevádzky, opráv a údržby. Z podanej žaloby je zrejmé, že žalobcovia žiadali o zníženie príspevku do fondu opráv o 50 %, čo však nebolo odsúhlasené ostatnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov, a preto boli nútení a osvedčili naliehavý právny záujem na určení tohto príspevku súdom, resp. súdom určeným znalcom. Nie je podstatné, či správca požaduje tieto príspevky hradiť mesačnými preddavkami a následne ročným vyúčtovaním, ale podstatná je skutočnosť, že žalobcovia nemôžu hradiť príspevok do fondu prevádzky, opráv a údržby rovnakou mierou ako ostatní vlastníci bytov, ktorí neobmedzene užívajú spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, pretože nie je spravodlivé od nich požadovať, aby hradili náklady za dodávky a za služby, ktoré nemôžu užívať a neužívajú. Žiadali žalobe vyhovieť.

4. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobcov, prednesom právneho zástupcu žalovaných a oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré tvoria obsah súdneho spisu a zistil nasledovný skutkový stav:

5. Z LV č. XXXX-čiastočný vyplýva, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v Okrese W. G., v obci W. - mestská časť H., katastrálne územie A. a to nebytového priestoru č. XXX, nachádzajúcom sa na prízemí bytového domu s. č. XXX, vchod O. XX/D-C. v W., situovaný na parcele registra "I." č. XXXXX/X o výmere XXXX m², charakterizovanej ako zastavaná plocha a nádvorie, podiel: X/X, a spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v podiele XXXXX/XXXXXX.

6. Z listov žalobcov zo dňa 13.01.2016 a 08.03.2016 vyplýva, že žalobcovia sa obrátili na správcu domu s upozornením na porušenie zákona pri určovaní preddavku do fondu údržby a opráv za nebytový priestor.

7. Z listu zo dňa 08.03.2016 vyplýva stanovisko správcu k podnetu žalobcov.

8. Zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 12.11.2019 vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu O. XX Y.-C. odsúhlasili písomné hlasovanie o úprave príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv nebytových priestorov na základe zohľadnenia miery využitia spoločných častí, priestorov a zariadení domu.

9. Zo zápisnice z výsledku písomného hlasovania vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu O. XX Y.-C. neodsúhlasili zníženie príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv nebytových priestorov o 10% vlastníkom nebytových priestorov.

10. Z listu MF SR zo dňa 19.12.2016 vyplýva stanovisko MF SR.

11. Žalobcovia v priebehu sporu zotrvali na žalobe, žalovaní žiadali žalobu zamietnuť.

12. Podľa § 1 ods. 1 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom a účinnom v rozhodnom čase tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku

13. Podľa § 2 ods. 3, 4, 5 a 6 citovaného zákona nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵) ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu. Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "príľahlý pozemok").

14. Podľa § 9 ods. 8 písm. a) citovaného zákona spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

15. Podľa § 10 ods. 1 citovaného zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade¹⁰) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy 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 príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.

16. Podľa § 14a ods. 1 až 8 citovaného zákona schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezdružuje, právo zvoliť schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom

hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka. Schôdzu vlastníkov vedie predseda alebo správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak. Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckymi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia 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 oznámenia výsledku 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. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

17. S poukazom na citované ustanovenia zákona a vykonané dokazovanie súd dospel k záveru, že žaloba žalobcov nie je dôvodná.

18. Žalobcovia sa ako prehlasovaní vlastníci, ktorí nesúhlasia s rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré vyplýva zo zápisnice o písomnom hlasovaní zo dňa 30.03.2020, ktorým vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu O. XX Y.-C. v W. neodsúhlasili zníženie príspevku do fondu prevádzky, opráv a údržby o 10% vlastníckymi nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí bytového domu. Žalobcovia považujú predmetné rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za nespravodlivé a nesúhlasia s ním s ohľadom na mieru a možnosť využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu. Žiadajú súd, aby rozhodol o stanovení výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške stanovenej znalcom na základe znaleckého dokazovania nariadeného v konaní a ktorá bude zohľadňovať mieru využívania spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu vlastníckymi nebytových priestorov.

19. Žalovaní (zastúpení správcami bytového domu) namietali nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobcov spore, nakoľko podľa nich ide o žalobu v zmysle § 137 písm. c) CSP. K tejto námietke súd

uvádza, že z obsahu žaloby je zrejmé, že žalobcovia podali žalobu ako prehlasovaní vlastníci v zmysle § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Preto ide o žalobu v zmysle § 137 písm. d) CSP, ktorá vyplýva z osobitného predpisu t.j. z § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Preto táto námietka nie je dôvodná.

20. Žalobcovia, ktorí nesúhlasili s rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí neodsúhlasili zníženie príspevku do fondu prevádzky, opráv a údržby vlastníckymi nebytových priestorov považujú predmetné rozhodnutie vlastníkov za nesprávne, nezohľadňujúce mieru užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a poukazovali na zákonnú dikciu § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., ktorá stanovuje povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri určení príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov v dome a žiadali, aby súd rozhodol o výške príspevku vlastníckymi nebytových priestorov do fondu prevádzky, údržby a opráv pri zohľadnení miery využívania spoločných častí a zariadení domu týmito vlastníckymi a to na základe znaleckého posudku. Žalovaní namietali, že o výške príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv nemôže rozhodovať súd, ale len vlastníci bytov a nebytových priestorov svojím hlasovaním.

21. K uvedenému súd uvádza, že v konaní nebolo sporné, že žalobcovia sú vlastníckymi nebytového priestoru v bytovom dome O. XX Y.-C. v W., ktorého správu vykonáva správca zastupujúci vlastníkov v tomto súdnom konaní. Spornou nebola ani skutočnosť, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom dome písomným hlasovaním neodsúhlasili zníženie príspevku do fondu prevádzky, opráv a údržby o 10% vlastníckymi nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí bytového domu. Žalobcovia, ktorí nesúhlasili s predmetným rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov (t.j. s hlasovaním vlastníkov), žiadali aby súd rozhodol o výške príspevku pri zohľadnení miery užívania spoločných častí a zariadení domu pri určení preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv, nakoľko mali za to, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome majú túto povinnosť (t.j. zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu priamo zo zákona), a správnosť svojich úvah odvodzovali od novely zákona č. 182/1993 Z.z., a to zákona č. 205/2014 Z.z., ktorý uvádzal v § 10 ods. 1 posledná veta, že "Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome."

22. Súd poukazuje na skutočnosť, že v zmysle zákona č.283/2018, ktorým bol novelizovaný zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je od 01.11.2018 platné a účinné znenie § 10 ods. 1 nasledovné. "Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy 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. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prílieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov". V dôvodovej správe, respektíve spoločnej správe výborov NR SR č. 975 (bod 19) k novele č. 283/2018 Z.z., presnejšie k tejto zmene je uvedené : "Vzhľadom na navrhovanú úpravu výlučného užívania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva v § 19 je potrebné aj spresnenie s tým súvisiaceho ustanovenia. Zároveň sa vzhľadom na aplikačné problémy a spory medzi vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome upravuje znenie poslednej vety." Je teda zrejmé, že vlastníci bytov a nebytových priestorov tak majú od 1. novembra 2018 už priamo z dikcie zákonného ustanovenia len právo (a nie povinnosť) zohľadniť uvedenú mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení vlastníckymi nebytových priestorov. V žiadnom prípade nemožno uvedenú normu interpretovať ako povinnosť zohľadniť konkrétnu mieru využitia spoločných častí a spoločných zariadení vlastníckymi nebytových priestorov. Rozhodovanie na schôdzi vlastníkov, ako aj v písomnom hlasovaní o akejkoľvek otázke

je jednoznačne výkonom hlasovacieho práva a nie povinnosťou. Z toho je zrejmé, že nikto, ani zákonodarcu "silou zákona" nemôže vlastníkov bytov a nebytových priestorov nútiť, aby hlasovali a prijali rozhodnutie, ktorým zohľadnia konkrétnu mieru "zľavy" z príspevku do Fondu opráv pre vlastníkov nebytových priestorov v porovnaní s výškou stanovenou pre vlastníkov bytov. Rovnako to platí aj naopak, keď v prípade nadmerného využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov nikto nedonúti vlastníkov prijať rozhodnutie, ktorým zvýši príspevok do Fondu opráv vlastníkom nebytových priestorov. Preto s ohľadom na uvedené možno konštatovať, že súdu neprináleží rozhodovať o miere využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu žalobcami resp. vlastníkami nebytových priestorov v bytovom dome, nakoľko by tak neodôvodnene zasiahol do ich súkromnoprávných vzťahov. Pretože vlastníci bytov a nebytových priestorov písomným hlasovaním rozhodli o tom, že neznížia príspevky fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkom nebytových priestorov v bytovom dome O. XX Y.-C. v W., rozhodli tak v súlade s právnou úpravou platnou a účinnou v čase ich rozhodovania. Pre úplnosť súd uvádza, že ani právna úprava poslednej vety ustanovenia § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. platná a účinná do 30.10.2018 neumožňovala iný ústavnokonformný výklad tohto ustanovenia t.j. že musí ísť len o právo (a nie povinnosť) vlastníkov bytov zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení (napr. rozhodnutie KS Bratislava 7Co/93/2018).

23. S poukazom na všetky vyššie uvedené skutočnosti súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

24. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

25. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

27. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancii po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

28. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1, 2 CSP. Žalovaní mali v konaní úspech v celom rozsahu. Preto im súd priznal náhradu trov konania voči neúspešným žalobcom v rozsahu 100%.

29. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením v súlade s § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 uvedenú v odseku 1, 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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný v stanovenej lehote dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na exekúciu.