

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 12C/166/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113218935
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 10. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Alena Paveleková
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2017:8113218935.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou Mgr. Alenou Pavelekovou v právnej veci žalobcu: C.. Ľ. T., nar. XX.X.XXXX, P., R.. T. F. XX, právne zastúpený v konaní Mgr. Otom Salokym, advokátom so sídlom v Prešove, Hlavná 94, proti žalovaným: 1/ C.. U. M., R.. T. F. XX, P., X/ P. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., X/ U. U., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., X/ V. Y. P., V. XX, P., K.. L.. L. V., R. F. F. V. Č.. XX, P. X/ U. F., O.. XX.X.XXXX, E. O. X. XX, X/ C. X., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., X/ O. U., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., X/ K. G., O.. XX.X.XXXX, N. XXXX/X, G., (P. O. K. U.,) X/ Š. V., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Ľ. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. G., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ B. G., O.. X.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ I. P., O.. X.X.XXXX, L. X, P., XX/ W. P., O.. XX.XX.XXXX, L. X, P., XX/ U. B., O.. X.X.XXXX, U.. V. XXXX/X, P., XX/ U. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Ľ. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ R. Š., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ K. Š., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ V. Š., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ W. B., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. B., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Y. B., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ V. B., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ X. Š., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ X. U., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ B. P., O.. XX.X.XXXX, Y. X, P., XX/ U. V., O.. X.X.XXXX, L. XX, P., XX/ U. K., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. P., O.. X.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. P., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P. XX/ Y. N., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., (P. P. N.) XX/ U. P., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ K. P., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ C.. R. P., O.. X.X.XXXX, T. XX, P., XX/ Y. P., O.. XX.XX.XXXX, T. XX, P., XX/ C.. P. F., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ V. R. F., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ F. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U.. U. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., K.. K.. K. U. F. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. G., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. G., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. Z., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Ľ. Z., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Y. Ď., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ W. Ď., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ F. Š., O.. X.X.XXXX, P. D. B. X, X. Š., XX/ Š. G., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ B. G., O.. X.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ T. E., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. E., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ D. R., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U.. X. Y., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U.. U. Y., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. G., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ B. G., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXa/ U.. F. M., X. X, P., P. O.. L. O. M. XXb/ U. Š., P. X, P., P. O.. L. M. XX/ R. M., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. Ž., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. Ž., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ P. X., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ E. M., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ W. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ X. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. V., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ R. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ E. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ E. V., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ O. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ R. N., O.. X.X.XXXX, G. P. O. XXX, XX/ U. N., O.. XX.X.XXXX, G. P. O. XXX, XX/ U.. U. E., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ X. Z., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U. Z., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ X. Š., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., P. P. XXX, XX/ Y. Š., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., P. P. XXX, XX/ C.. L. M., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ Y.. C.. L. V., O.. X.X.XXXX, M. V. XXXX/X, Ľ., XX/ U. F., O.. X.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., K.. D. R. L., F. Z. D. F. X. O., XX/ Y. U., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ I. Č., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ U.. X. Č., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ P. M., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ P. V., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ R. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ P. Y., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ L. Y., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ C.. L. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ C. V., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX,

P., XX/ Y. B., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XX/ R. G., O.. XX.X.XXXX, F. XXXX/XX, P., XX/ T. I., O.. XX.XX.XXXX, W. XXXX/X,P., XXX/ R. P., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. P., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ L. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXXa/ U. L., O.. X.X.XXXX, P., P. O. X, XXXb/ U. L., O.. X.X.XXXX, I. R. XX V. F., B. D. Z. E., R., XXXc/ V. U. X., O.. XX.X.XXXX, P., U. XX, XXX/ U. P., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ W. M., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ G. E., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ B. E., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ E. X., O.. XX.X.XXXX, U. XX, B., XXX/ U. X., O.. XX.X.XXXX, U. XX, B., XXX/ C.. Y. F., O.. XX.X.XXXX, W. XX, P., XXX/ C. F., O.. XX.XX.XXXX, I. X, P., XXX/ C.. U. Y., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. U. Y., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ L. V., O.. XX.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ C. L. U., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. U., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ L. V., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. M. V., O.. XX.XX.XXXX, L. X, P., K. K. K. D. P. V., O.. X.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ U. V., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ P. V., O.. X.XX.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ I. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., XXX/ Y. L., O.. XX.X.XXXX, R.. T. F. XX, P., žalovaní zastúpení Bytové Družstvo Prešov, Bajkalská 30, 08001 Prešov, právne zastúpeným JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom Bajkalská 30, Prešov, o určenie neplatnosti hlasovania a uplatnenie práva prehlasovaného vlastníka, takto

rozhodol:

I. Žalobu zamietam.

II. Žalovaní v 1. až 124. rade majú vo vzťahu k žalobcovi nárok na zaplatenie náhrady trov konania, o ktorých výške súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom podaným dňa 25.6.2013 domáhal toho, aby súd svojim rozhodnutím prehlásil za neplatné písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici R.. T.. F. XX - XX X. P., ktorého výsledok bol oznámený dňa 7.6.2013 vykonaného v dňoch 4.6. - 6.6.2013 k otázke výkonu dobrovoľnej dražby bytu č. 31 na 7. poschodí na ulici R.. T.. F. XX X. P..

X. Svoju žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností bytu č. XX, nachádzajúcom sa na 7. poschodí bytového domu súpisné č. XXXX na ul. Arm. gen. F. Č.. XX X. P., zapísaného katastrálnym úradom v Prešove, Správou katastra Prešov na liste vlastníctva č. XXXXX, okres P., obec P., M.Ú.. P., a taktiež je spoluvlastníkom spoločných častí a zariadení rovnakého bytového domu v pomere 60/5095 zapísaných na rovnakom liste vlastníctva. Žalobca je okrem toho v pomere 60/5095 spoluvlastníkom k pozemku, na ktorom sa spomínaný bytový dom nachádza, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXXX ako parcela č. XXXXX.

3. Poukázal na to, že dňa 13.6.2013 na skle vo vstupnej časti domu našiel vývesku datovanú dňom 7.6.2013 označenú ako "Výsledok písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici R.. T.. F. XX - XX v P. konaného v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení". Touto výveskou C.. U. M., označený ako zástupca vlastníkov bytov oznamoval, že v dňoch 4.6 - 6.6.2013 sa uskutočnilo písomné hlasovanie k otázke, či hlasujúci súhlasia s tým, aby bola vykonaná dobrovoľná dražba bytu č. XX, nachádzajúcom sa na 7. poschodí bytového domu R.. T.. F. XX X. P. a zároveň ňou oznamoval výsledok hlasovania.

4. Žalobou namieta ako dotknutý vlastník, že osoby, ktoré hlasovanie iniciovali, zabezpečili a overovali, a to C.. U. M., P. M. R. U. U., celé hlasovanie úmyselne zorganizovali a realizovali tak, aby sa o termíne jeho konania včas nedozvedel. Nijakým spôsobom o hlasovaní ho neupovedomili, ale pri hlasovaní samotnom ho vyslovene obišli, hlasovať mu neumožnili. Za pozoruhodné označil, že z celkového počtu 80 bytov, podľa výsledkov „za“ malo hlasovať 59, „proti“ 1 vlastníka, nehlasovalo 20 vlastníkov. Výveska neuvádza, že jemu hlasovanie umožnené nebolo. Napadá skutočnosť, keďže podľa vývesky nehlasovalo 20 ďalších vlastníkov bytov, ten, kto hlasovanie zabezpečoval, neobišiel len jeho, ale rovnako aj ostatných vlastníkov bytov, čo nepovažuje za súladné so zákonom. V ďalšom poukázal na

to, že z vývesky nie je zrejmé, či hlasovali všetci vlastníci bytov platne a či vôbec hlasovali skutoční vlastníci bytov a nebytových priestorov.

5. V doplnenom podaní namietal: a) nesprávnosť textu otázky, ktorá bola na výveske, nakoľko obsahuje také vážne právne vady, pre ktoré hlasovanie možno považovať za neúčinné a neplatné.

6. Namietal: b) osobu označenú ako zástupcu vlastníkov bytov, nakoľko tento nevlastní žiadny byt ani nebytový priestor v dotknutom bytovom dome a nie je mu známe, že by túto osobu boli vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako zástupcu a nevlastníka a teda ako prostého podnájomníka volili. Spochybnil právomoci C.. U.O. M. iniciovať a vykonávať hlasovanie.

7. Namietal: c) pravosť a výšku pohľadávky, ktorá je uvedená v texte otázky na výveske. Takouto otázkou boli hlasujúci zavedení. Hlasujúci však boli oprávnení overiť všetky skutočnosti súvisiace s hlasovaním, a teda aj podstatu, na ktorej sa zakladala otázka, o ktorej sa hlasovalo (okrem týchto uvádzaných skutočností v rôznych obmenách žalobu dopĺňal alebo pozmeňoval svoje argumenty v priebehu celého konania).

8. V ďalšom namietal aj ďalšie vážne prekážky, ktoré taktiež môžu brániť uplatneniu výkonu záložného práva podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., z ktorých minimálne dve boli v čase, keď malo prebehnúť touto žalobou napadnuté hlasovanie, dobre známe správcovi bytového domu, ktorý je súčasne jedným z vlastníkov.

9. Zo žalovaných sa písomne vyjadril žalovaný v 83. rade C.. L. M. (č.l.sp. 86) a uviedol, že ako vlastníka bytu v bytovom dome na ulici R.. T.. F. Č.. XX sa v dňoch 4. až 6.6.2013 uskutočnilo písomné hlasovanie, a to v súlade s ustanovením § 8b ods. 2 písm. i/ zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov. V rámci uvedeného hlasovania vykonal svoju povinnosť a vyjadril sa k predmetnej otázke hlasovaním, a súhlasí, aby bola vykonaná dobrovoľná dražba bytu č. XX. Navrhol z týchto dôvodov žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

10. Žalovaný v 4. rade Bytové družstvo Prešov sa k žalobe vyjadril a poukázal na to, že žaloba nie je dôvodná, žalobca nebol žiadnym spôsobom ukrátený na svojich právach. Žalobca je povinný platiť preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráva a na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v súlade s ustanovením § 10 zákona č. 182/1993 Z.z., tieto svoje povinnosti si dlhodobo neplní, preto vlastníci bytov formou písomného hlasovania rozhodli tak, že byt bude predaný formou dobrovoľnej dražby na účely uspokojenia pohľadávok vlastníkov bytov.

11. Žalovaní v 55. rade a v 56. rade taktiež poukázali na to, že písomné hlasovanie sa uskutočnilo v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. a svoj názor hlasovaním vyjadrený, vykonal si svoju povinnosť a navrhli žalobu zamietnuť.

12. Žalované v 97. a 98. rade vo veci sa vyjadrili tak, že predmetný podiel na byte získali po svojom otcovi a hlasovania sa nezúčastnili.

13. Žalovaní v 35. až 36. rade (č.l.sp. 100) poukázali na to, že predmetný súdny spor zo strany žalobcu považujú za účelový a bezdôvodný. Pred podaním žaloby sa žalobca ničím a nijako nesnažil vec riešiť mimosúdne dohodou, pokonávkou priamo v bytovom dome, respektíve formou mediácie. Poukázali na to, že žaloba je opretá iba o vymyslené formálne vady konania vlastníka bytov v bytovom dome aj iba okrajovo sa zmieňuje o podstate veci o svojom opakovanom neplnení povinných poplatkov spojených s užívaním bytu, čo vyplýva priamo zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Značná väčšina vlastníkov bytov nie je povinná dotovať finančne neplatičov z čoho vznikajú škody a straty na ich majetku. Formálne vytykané vady najmä vo vzťahu k žalovaným v 1. až 4. rade nepovažujú za pravdivé, čo môže potvrdiť značná väčšina vlastníkov a užívateľov bytov bytovom dome a poukázali na znenie čl. 3 v bodoch 1 až 6 zmluvy o výkone správy, v zmysle ktorého práva a povinnosti vlastníkov pri správe a prevádzke domu je daná povinnosť platiť mesačné preddavky do fondov a mesačné poplatky za výkon správy v stanovených lehotách včítane poplatku z omeškania. V zmysle uvedeného navrhli žalobu zamietnuť.

14. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom vykonal dokazovanie, ešte podľa ustanovenia § 101 ods. 2 O.s.p. v neprítomnosti väčšiny žalovaných a vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu a

žalovaných v 1. a 2. a v 3. rade a listinnými dôkazmi, a to návrhom, výpisom z listu vlastníctva č. 10719 zo dňa 24.6.2013, výpisom z listu vlastníctva číslom XXXXX zo dňa 24.6.2013, výsledkom z písomného hlasovania, obálkou, v ktorej bol doručený návrh, doplnením žalobného návrhu, žalobou o určenie neplatnosti hlasovania doplnenou o menovitý zoznam žalovaných, kópiou výsledku hlasovania, výpisom listu vlastníctva z katastra nehnuteľností č. XXXXX zo dňa 12.11.2013, uznesením o priznaní oslobodenia od súdnych poplatkov žalobcu vyjadrením k žalobe C.. L. M., vyjadrením k žalobe zo strany žalovaného v 4.rade, výsledkom hlasovania zo dňa 7.6.2013, doručené bytovému družstvu dňa 10.6.2013, oboznámil hlasovacími lístkami z písomného hlasovania, oznámením o písomnom hlasovaní, vyjadrením žalovaného T. E., vyjadreniami žalovaných T. G. a T. I., vyjadrením U. P. a K. P., vyjadrením C.. L. M., prehľadom mesačných predpisov a úhrad za rok 2015, za rok 2014, za rok 2013, za rok 2012 a za rok 2011, ktoré boli predložené krátkou cestou zo strany právnej zástupkyne žalovaného v 4. rade a ostatným obsahom spisu, pričom súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 7.7.2015 č.k. 12C/166/2013-210, ktorým žalobu zamietol a žalovaným priznal náhradu trov konania. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca, ktorý navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

15. O tomto odvolaní rozhodol súdu druhej inštancie uznesením zo dňa 6.9.2016 č.k. 21Co/367/2015-280 a rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vyjadril, že pokiaľ súd prvej inštancie v prejednávanej veci považoval za nesporne preukázané, že oznámenie o písomnom hlasovaní bolo oznámené vlastníkom bytov spôsobom obvyklým. S týmto záverom nemožno súhlasiť. Uviedol, že sa javí, že vlastníci si obvyklý spôsob nedohodli v zmluve po výkone správy, prípadne na schôdzi. Vychádzajúc z výpovedí účastníkov konania, existujú pochybnosti o oznámení žalobcovi o písomnom hlasovaní spôsobom v dome obvyklým. Uviedol, že je potrebné zdôrazniť, že otázka, ktorá bola predmetom písomného hlasovania, je závažná vzhľadom na to, že sa dotýka obydľia vlastníka, preto nemôže existovať akákoľvek pochybnosť o tom, ktoré miesto v bytovom dome je miestom obvyklým tak, aby bol uzrozumený každý vlastník, kde a akým spôsobom môže takúto závažnú informáciu dotýkajúcu sa jeho práv nájsť, tak, aby nebolo zameniteľné s iným miestom. Navyše pri tak závažnej otázke sa očakáva, že subjekt, ktorý písomné hlasovanie vyhlásil, musí disponovať dôkazmi, že túto zákonnú povinnosť splnil. Z uvedeného je možné vyvodiť záver, že pri pochybnostiach o tom, že oznámenie o písomnom hlasovaní bolo žalobcovi oznámené, resp. sa dostalo do sféry jeho dispozície spôsobom v dome obvyklým a je potrebné mu priznať právo vlastníka, ktorý sa nemohol dozvedieť o písomnom hlasovaní, keďže došlo k porušeniu práv vlastníka už tým, že nebol riadne a včas informovaný o písomnom hlasovaní, je právne bezvýznamné, že o výsledkoch hlasovania sa dozvedel. Žaloba bola podaná na súde 25.6.2013 a tak bola podaná v zákonom stanovenej lehote

16. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody súd druhej inštancie napadnutý rozsudok zrušil z dôvodu, že súd vec nesprávne právne posúdil, nevykonal navrhované dôkazy a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

17. V ďalšom konaní uložil súdu prvej inštancie zaoberať sa vecou samou a opätovne rozhodnúť. Uviedol, že sa musí vyrovnáť s tvrdeniami žalobcu o dôvodoch neplatnosti písomného hlasovania. V prípade záveru o platnom hlasovaní, že sa musí zaoberať aj dodržaním princípu proporcionality medzi navrhovaným výkonom záložného práva dobrovoľnou dražbou a otázkou, či je skutočne nevyhnutné so zreteľom na všetky okolnosti veci vykonať záložné právo práve týmto spôsobom.

18. Žalobca po takto vyjadrenom právnom závere súdu druhej inštancie prostredníctvom právneho zástupcu navrhol, aby súd vo veci vypočul U. U., ktorý mal byť účastný pri zisťovaní výsledku napadnutou písomného hlasovania a tiež žalovaného v 1. rade na preukázanie, že v čase hlasovania bol zástupcom vlastníkov bytov bytovom dome a vyzvať žalovaných v 1. až 3. rade na preukázanie, že boli oprávnení a poverení práve ani vykonávať písomné hlasovanie (dovtedy námietku právomoci overovateľov ako dôvod neplatnosti nenamietal). Taktiež poukázal na to, že pohľadávka žalovaných voči žalobcovi, na základe ktorej malo dôjsť k dobrovoľnej dražbe, je medzi stranami sporu sporná, je predmetom konania vedeného na súde pod sp. zn. 15C/120/2014, ktoré zatiaľ nebolo právoplatne skončené, v ktorom sa tiež rieši otázka, ktorá by mohla mať vplyv na posúdenie primeranosti výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, ak by súd posúdil napadnuté hlasovania ako platné.

19. Žalovaní sa vyjadrili prostredníctvom právneho zástupcu podaním doručeným súdu dňa 9.6.2017 (č.l. sp. 322), ktorý prostredníctvom právneho zástupcu poukázali na znenie ustanovenia § 14 ods. 6

zákona o vlastníctve bytov účinného od 1.4.2010 do 30.9.2014, teda v čase vykonanej vykonaného písomného hlasovania a poukázali na to, že na základe tohto ustanovenia platného v čase hlasovania je zrejme, že o tom čase zákon nestanovoval tak prísne formálne kritéria pre osoby vyhlasujúce hlasovanie a jeho výsledok, ako je tomu v súčasnosti. Uviedol, že C.. U. M. bol ako zástupca vlastníkov zvolený riadnou schôdzou vlastníkov a oprávnený vyhlásiť písomné hlasovanie a jeho výsledok na základe § 14 vtedy platného zákona o vlastníctve bytov. P. M. R. U. U. boli oprávnení vykonávať písomné hlasovanie na základe ich ustanovenia zástupcom vlastníkov v listine, ktorou sa vyhlásilo písomné hlasovanie a predložil súdu záznam zo schôdze vlastníkov a nájomcov bytového domu zo dňa 6.5.2009 o 16.30 hod. v priestoroch ZŠ Šrobárova.

20. Podľa § 470 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku platného a účinného od 1.7.2016 (ďalej len „CSP“) - Ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

21. Podľa § 470 ods. 2 CSP - Právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

22. Dňom 1.1.2016 nadobudol účinnosť zák. č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov, ktorým bol novelizovaný zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V dôsledku tejto novely platí, že správca (a aj žalovaný v 4. rade) 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. Vzhľadom k tomu, že v tomto konaní ide o takýto návrh na začatie konania, sú žalovaní, zo zákona zastúpení správcom bytového domu.

23. Podľa § 8b zák. 182/1993 Z. z. v znení novely č. 246/2015 účinnej od 1.1.2016 - 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.

24. Súd vo veci procesne postupoval v zmysle vyššie citovanej novely, pričom v zmysle dôvodovej správy autor uvádzal, že v záujme zlepšenia vymožitelnosti práva sa zavádza zákonný režim priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom v súdnych konaniach, v ktorých sú vlastníci žalovaní iným vlastníkom alebo vlastníkom, ktorý bol prehlasovaný.

25. Súd mal za to, že v súlade s touto dikciou zákona správca v určených sporoch zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane žalovaných, pričom podľa dôvodovej správy: „v návrhu plne postačí, ak žalobca označí ako pasívne legitimovaných vlastníkov (všeobecná formulácia s prípadnými prílohami v podobe listu vlastníctva) a uvedie, že zo zákona koná v danom súdnom konaní v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca“.

26. Súd vo veci doplnil dokazovanie prehľadom mesačných predpisov a úhrad za rok 2017, následne oznámením o stave exekučného konania č.l. spisu 330, zápisnicou z výročnej členskej schôdze samosprávy zo dňa 23.10.1985 z č.l. spisu 331-333, hlasovacími lístkami, oznámením o písomnom hlasovaní, výsledkom písomného hlasovania, overenými fotokópiami, záznamom zo schôdze vlastníkov a nájomníkov bytového domu zo dňa 6.5.2009 o 16.30 hod. č.l. spisu 361, pozvánkou na schôzdu vlastníkov bytov dňa 6.5.2009 č.l. spisu 362, zoznamom užívateľov bytov, prezenčnou listinou ku dňu 6.5.2009 z č.l. spisu 363-372, platobným rozkazom vo veci 11C/54/2012 na č.l. spisu 385, exekučným príkazom na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti vo veci EX 156/2012 z č.l. spisu 389-390, zmluvou o výkone správy z č.l. spisu 393-398, prílohou prezenčnej listiny jednotlivých

vlastníkov bytu č.l. spisu 399-401, výpisom z LV č. XXXXX, k.ú. Prešov č.l. spisu 402-417 zo dňa 23.8.2007, predpisom mesačných zálohových platieb z účinnosťou od 1.4.2012 č.l. spisu 443, predpisom mesačných zálohových platieb spojených s užívaním bytu s účinnosťou od 1.7.2012 č.l. spisu 444, predpisom mesačných zálohových platieb spojených s užívaním bytu s účinnosťou od 1.4.2013 znejúci na sumu 166,55 EUR na č.l. spisu 445, predpisom mesačných zálohových platieb spojených s užívaním bytu s účinnosťou od 1.7.2013 znejúcim na sumu 160,19 EUR č.l. spisu 446, predpisom mesačných zálohových platieb s účinnosťou od 1.4.2014 znejúcim na sumu 160,36 EUR č.l. spisu 447, predpisom mesačných zálohových platieb spojených s užívaním bytu s účinnosťou od 1.7.2014 znejúcim na sumu 171,35 EUR z č.l. spisu 448, predpisom mesačných zálohových platieb spojených s užívaním bytu s účinnosťou od 1.7.2016 znejúcim na sumu 244,34 EUR z č.l. spisu 450, predpisom s účinnosťou od 1.6.2017 so sumou 274,14 EUR z č.l. spisu 451, prehľadom mesačných predpisov a úhrad za rok 2017 č.l. spisu 461, mesačným prehľadom predpisov a úhrad za rok 2016 z č.l. spisu 462, rozpisom vyúčtovania za rok 2016 s evidenciou nedoplatku 718,33 EUR na č.l. spisu 473, vyúčtovaním za rok 2015 s evidovaným nedoplatkom 825,05 EUR na č.l. spisu 474, rozpisom vyúčtovania s evidovaným nedoplatkom 8.529 EUR za rok 2014 na č.l. spisu 475, rozpisom vyúčtovania za rok 2013 evidovaným nedoplatkom 25.143 EUR z č.l. spisu 476, rozpisom vyúčtovania za rok 2012, preplatok 184.691 EUR na č.l. spisu 477, ďalej súd oboznámil vyúčtovaním použitia fondu prevádzky a údržby opráv za rok 2015 z č.l. spisu 483, pracovným listom č. 10-6/13 za deň 10.6.2015 pre pracovníka Š., T. z č.l. spisu 485, vyúčtovaním použitia fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2016 dotknutého bytového domu z č.l. 489, k tomu súd oboznámil so súvisiacim pracovným listom zo dňa 12.4.2016 pracovníkov Š.Z., T. z č.l. spisu 491, pracovným listom na deň od 16.3. do 21.3.2016 na č.l. spisu 492, súvisiacim pracovným listom tých istých pracovníkov z č.l. spisu 493, pracovným listom bez dátovania z č.l. spisu 494 pre pracovníka Š., T., doplneným výsluchom žalovaného v 3. Rade, pričom zistil tento skutkový stav veci:

27. V danom prípade neboli pochybnosti o tom, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to bytu č. XX na ulici R.. T.. F. XX - XX, X. P..

28. Podľa oznámenia o písomnom hlasovaní (č.l.sp. 95) vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytovom dome na ulici P., R.. T.. F. XX - XX, bolo oznámené, že vlastníci bytového domu dňa 4., 5., 6.6. v čase od 17.00 do 20.00 hod. vykonajú písomné hlasovanie k otázke, či súhlasia s tým, aby bola vykonaná dobrovoľná dražba bytu č. XX nachádzajúcom sa na 7. poschodí na ulici P., R.. T.. F. XX, zapísanom na liste vlastníctva XXXXX, k.ú. P.. Bolo oznámené, že vlastník svoje povinnosti spočívajúce v platení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a za výkon správy, riadne a včas neplní. Celkový dlh k 30.4.2013 predstavuje čo do istiny 4.477,22 EUR a na úroku z omeškania predstavuje pohľadávka k 30.4.2013 sumu 3.730 EUR. V súlade s ustanovením § 8b ods. 2 písm. i/ zák. č. 182/1993 Z.z. môže správca domu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu na uspokojenie hore uvedených pohľadávok. V oznámení ďalej bola informácia, že týmto sa prosí o vyjadrenie názoru, a to súhlasu (áno), alebo nesúhlasu (nie) k otázke svojím podpisom, ktorý predstavuje rozhodnutie toho ktorého vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru aj informácia, že vyhodnotenie písomného hlasovania zabezpečí zástupca vlastníkov s tým, že overenie podpisov zabezpečia P. M. R. U. U.. Oznámenie podľa vyznačeného datovania bolo vyvesené dňa 27.5.2013 (7 dní pred písomným hlasovaním).

29. Súdu boli predložené hlasovacie lístky z písomného hlasovania s označeným dňom hlasovania a časom hlasovania s menovitým zoznamom pod poradovým číslom toho ktorého vlastníka bytov a nebytového priestoru s možnosťou hlasovania áno/nie a priestorom na podpis toho ktorého vlastníka bytu a nebytového priestoru s vyznačenou otázkou, o ktorej hlasuje: „súhlasíte s tým, aby bola vykonaná dobrovoľná dražba bytu č. XX na ul. R.. T.. F. XX, P. z dôvodu dlhodobého neplatenia preddavkov len do fondu opráv a úhrad spojených s užívaním bytu, t. j. vyjadrenia názoru, t. j. súhlas alebo nesúhlas k otázke svojím podpisom“ (podľa § 14 ods. 6 zák. č. 182/1993 Z. z.).

30. Súdu bol predložený výsledok písomného hlasovania s podacou pečiatkou 10.6.2013 na Bytovom družstve Prešov. Týmto bol informovaný, že dňa 4.6. až 6.6.2013 sa uskutočnilo písomné hlasovanie k otázke, ako je vyššie citované, že písomné hlasovanie zabezpečil zástupca vlastníkov C.. U. M., overenie výsledku hlasovania vykonali Pavol M. R. U. U., vyhlásenie výsledku hlasovania pozostávalo z celkového počtu bytov a nebytových priestorov 80, „za“ hlasovalo 59, „proti“ hlasovalo 1, nehlasovalo 20, so záverom, že uznesenie bolo prijaté. Nasleduje poučenie, že prehlasovaní vlastníci sa môžu do

pätnástich dní odvolať na súd, aby vo veci rozhodol. Výsledok hlasovania vyhotovil C.. U. M. a výsledok bol zverejnený dňa 7.6.2013.

31. Súd vo veci doplnil dokazovanie listinnými dôkazmi, a to záznamom zo schôdze vlastníkov a nájomníkov bytového domu ul. R.. T.. F. Č.. XX X. P. konanej dňa 6.5.2009 o 16.30 hod. priestoroch ZŠ Šrobárova, v zmysle ktorého bodu 5, v ktorom bolo uvedené, že predmetná schôdza schválila ako zástupcu vlastníkov bytového domu Ing. U. M..

32. Súd vo veci vypočul žalobcu, ktorý mal za to, že žalovaní nepreukázali výšku pohľadávky a jej pravosť. Poukázal na to, že v inom konaní (pod sp. zn. 15C/20/2014) bola práve namietaná táto pohľadávka, najmä nezákonnosť, čo sa týka úrokov, respektíve pokút, v súvislosti so zmluvou o výkone správy. Žalobca uviedol, že oznámenie o vykonaní hlasovania, našiel vyvesené na vchodových dverách vchodu bytového domu. Nevedel sa ale presne vyjadriť, kde bolo toto oznámenie vyvesené, uviedol, že bolo niekde na dverách, na výťahových dverách alebo niekde vo vchode bytového domu, keďže nie je ustálené miesto, kde sa zvyknú takéto oznamy vyvesovať. Pokiaľ ide o výsledky hlasovania, k tomu sa takisto nevedel vyjadriť, uvedené si si všimol len náhodou. Nevedel sa vyjadriť k prítomnosti členov rodiny v čase, kedy malo prebiehať písomné hlasovanie, avšak uviedol, že „u nás je stále niekto doma“.

33. Žalovaný v 1. rade C.. U. M. vo veci uviedol, že je zástupcom vlastníkov bytov v danom bytovom dome už 20 rokov. Bol zvolený väčšinou vlastníkov bytov. Na vysoký nedoplatok žalobcu ho upozornil správca bytového domu, v ktorom bolo oznámené, že na byt žalobcu sú uplatňované viaceré pohľadávky. Bolo o tom informované na schôdzach samosprávy. Pravidelne dochádza k neuhrádzaniu poplatkov zo strany žalobcu. Správca bytového domu ho oboznámil a pripravil hlasovacie hárky a oznámenie o písomnom hlasovaní. Oznámenie o písomnom hlasovaní bolo vylepené v každom vchode bytového domu v tých termínoch, ako boli predložené tieto oznámenia o písomnom hlasovaní právnu zástupkyňou správcu bytového domu. Čo sa týka overovateľov podpisov, spolu s nimi bolo realizované jeden, druhý aj tretí deň písomné hlasovanie, u žalobcu boli minimálne jedenkrát. Podľa toho, ako bolo oznámené písomné hlasovanie, obchádzali všetky vchody, ide o päť vchodov, nevykonali všetko v jeden deň, všetky vchody, obišli v časovom rozmedzí v hodinách od 17.00 hod. do 20.00 hod.. Keď sa hlasovanie ukončilo, spočítali sa hlasy a oznámili výsledky ich vylepením vo vchodoch. Obvykle sa oznámenia vyvesujú na hlavné vchodové dvere (od Lidlu), a to oznámenia napr. o odpočte vody, o odstávke vody alebo plynu alebo technické údaje. Čo sa týka vnútorných vecí bytového domu, tieto sa vyvesujú na nástenke pri hlavných dverách vo vchode toho ktorého vchodu bytového domu. Čo sa týka oznámení nalepených na výťahové dvere, tu oznamoval veci týkajúce sa toho konkrétneho podlažia, nakoľko napríklad bolo vykonané požiarne šetrenie a zistilo sa, že sú zatarasené hydranty. Vnútorné veci týkajúce sa bytového domu sa vyvesujú a vyvesovali vždy na nástenke. Takto to bolo aj v danom prípade o oznámení o vykonaní písomného hlasovania. Dátum uvedený na oznámení o písomnom hlasovaní 27.5.2013 zodpovedá reálnemu fyzickému vyveseniu tohto oznámenia o písomnom hlasovaní na nástenke vo vchode. Týchto vchodov je 5 a násteniek je 5. Výsledok písomného hlasovania bol reálne zverejnený tak, ako je zaznačené, dňa 7.6.2013, v popoludňajších hodinách, keď prišiel z práce. Čo sa týka spočítania hlasu podľa hlasovacích lístkov, toto vykonal už sám, overovatelia boli pri samotnom podpisovaní a hlasovaní, toho, ktorého vlastníka bytu.

34. Žalovaný v 2. rade P. M. potvrdil pravdivosť uvádzaných skutočností, žalovaným v 1. rade, že v dňoch 4.6. - 6.6.2013 obchádzali jednotlivé byty tak, ako to oznamoval oznam, určite boli aj pri byte žalobcu. Vo vchode bytového domu, kde býva, bolo vyvesené oznámenie tak, ako je datované na tomto oznámení, vtedy bolo vyvesené na nástenke vo vchode, a len na tejto nástenke. Obvykle takéto obdobné oznámenia sú vyvesované na týchto nástenkách. Po vykonaní hlasovania následne s p. M. v popoludňajších hodinách dňa 7.6.2013 vo všetkých vchodoch obaja vyvesili na všetky nástenky vo všetkých vchodoch výsledky hlasovania (čím vykonal aj overenie týchto výsledkov).

35. Žalovaný v 67. rade E. M., ako jeden z vlastníkov bytu v obytnom dome, uviedol, čo sa týka žalobcu, že boli informovaní, že je najväčším „neplatičom“ v bytovom dome, nevedeli však koľko. Rozprávali o tom, aby sa mu dala šanca, aby dostal upozornenie o tom, že je potrebné doplniť tieto úhrady tak, aby toto doplatil, bolo im zrejmé, že peňazí nikdy nie je nazvyš a aby mal takúto šancu. Následne sa však dozvedeli o sumách, ktoré bol dlžný a následne sa dozvedeli, avizovalo to Bytové družstvo, že by bolo potrebné vykonať nejaké kroky k úhradám tohto dlhu. Oznámenia na vnútorných chodbových dverách sú oznamy ohľadom odpočtu teplej, studenej vody, takisto odpočtu kapilár a ohľadom upratovania,

dôležité veci sa oznamujú na nástenku. To si mohol aj žalobca všimnúť, sám si to všimol. Každý o tom vedel, a aj sa mohol dozvedieť, roky bývajú spolu v tejto bytovke, každý kto mal záujem, mohol sa o tomto písomnom hlasovaní, že sa uskutoční, dozvedieť, bolo to včas oznámené. Ohľadom vyvesenia výsledku z písomného hlasovania, žalovaný uviedol, že o tomto sa dozvedel, bolo to vyvesené, čo sa týka dátumov, presne si nepamätal. K osobe zástupcu vlastníkov bytov, p. M., uviedol, že tento je zodpovedný, niekoľkokrát vysvetľuje, keď niečo niekto nepochopí, je veľmi ochotný a aj tieto výsledky z písomného hlasovania boli vyvesené a boli informovaní.

36. Vo veci bol vypočutý žalovaný v 3. rade U. U., ktorý bol súčasne overovateľom, ktorý potvrdil, že oznámenie o písomnom hlasovaní bolo vyvesené vo vchode (čl. 336) na informačnej tabuli, potvrdil, že chodil po jednotlivých bytoch a vlastníci bytov podpisovali hlasovacie lístky, v poobedňajších hodinách. Konkrétne, či boli v byte žalobcu, si nespomínal. Na to, aby bol overovateľom, ho požiadal p.M., s čím súhlasil.

37. Súd vo veci vykonal dokazovanie aj fotodokumentáciou predloženou zo strany žalobcu, ktorou preukazoval skutočnosť, že do bytu mu zateká a uvádzal, že sa dožadoval nápravy zo strany správcu bytového domu.

38. Podľa § 1 ods.1 182/1993 Z.z. Zákona Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1.3.2012 do 30.9.2014, 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.

39. Podľa § 3 ods. 1 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1.3.2012 do 30.9.2014, (ďalej len cit. zákona), ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

40. Podľa § 8 ods. 1 cit. zákona, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

41. Podľa § 8b ods. 1 cit. zákona, 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.

42. (2) Pri správe domu je správca povinný

a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,

b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,

d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,

g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

h) 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 na kalendárny rok,

i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby^{12ac}) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

j) podať návrh na exekučné konanie,^{12ab})

k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

(4) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

43. Podľa § 10 cit. zákona

(1) 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 je súčasťou bytu 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.

(2) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú

- a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
- c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
- f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

(3) 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, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

(4) Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.

44. Podľa § 14 cit. zákona (v znení účinnom v čase hlasovania)

(1) 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 schôzdu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

(2) 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 právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3, § 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.

(3) 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 hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.

(4) 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 odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

(5) 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.

(6) Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení podľa odseku 2. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

(7) Ustanovenia odsekov 1 až 6 sa rovnako použijú aj na hlasovanie zhromaždenia podľa § 7c ods. 9. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, rozdelení spoločenstva, súhlase so vstavbou alebo nadstavbou a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.

45. Oprávnenú ochranu vlastníckeho práva upravuje predovšetkým Občiansky zákonník ako základná norma (lex specialis), pred ktorou majú prednosť osobitné právne úpravy (lex specialis). Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako špecifická právna norma (lex specialis), ktorá má teda prednosť pre všeobecnou právnou úpravou (Občiansky zákonník) pri ochrane vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa nej dáva možnosť prehlasovanému vlastníkovi obrátiť sa na súd, aby ten rozhodol inak ako zhromaždenie vlastníkov.

46. Možnosť súdnej ochrany prehlasovaného vlastníka sa však dáva voči ostatným vlastníkom bytov v bytovom dome, ktorí rozhodli za vlastníkov bytov a nebytových priestorov inak.

47. V danej veci žalobca označil za žalovaných vlastníkov bytového domu, ktorí podľa neho konali v rozpore so zákonom, že nebolo zákonným spôsobom oznámené písomné hlasovanie, a teda nedošlo k platnému hlasovaniu.

48. Zo súdneho spisu fotokópií, ktoré predložil žalovaný v 4. rade (aj ako správca

bytového domu), kópiu hlasovacieho lístku (čl. 31), kde vyplýva, že žalobca sa predmetného hlasovania vlastníkov nezúčastnil.

49. V zmysle § 14 ods. 6 vyššie citovaného zákona, prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

50. Vzhľadom na vyjadrený právny záver odvolacieho súdu, ktorý uzavrel, že žaloba bola podaná na súde 25.6.2013, bola podaná v zákonom stanovenej lehote, súd sa zaoberal vecou samou a zaoberal sa uvádzanými dôvodmi neplatnosti písomného hlasovania žalobcom.

51. Žalobca namietal vo svojej žalobe a doplnení doručenom súdu dňa 7.10.2013 dôvody, ktoré by mali vyvolať neplatnosť písomného hlasovania (z logického hľadiska by bolo možné zhrnúť všetky dôvody, ktoré žalobca uvádzal do troch okruhov),
- poukázal na to, že žalovaný Ing. U. M. hlasovanie úmyselne zorganizoval a nebolo žalobcovi umožnené hlasovať, C.. U. M. nemohol zastupovať vlastníkov bytov a poukazoval na to, že nie je vlastníkom žiadneho bytu a nebytového priestoru v bytovom dome,
- namietal, či hlasovania sa zúčastnili skutoční vlastníci bytov a nebytových priestorov, namietal, že nebolo jednoznačné, k čomu sa presne mali vyjadriť hlasovaním a namietal znenie otázky všeobecným označením, že má vážne právne vady,
- namietal pravosť a výšku pohľadávky, ktorá bola uvedená v texte otázky na výveske.

52. Pokiaľ ide o prvý okruh námietok, súd poukazuje na stanovenie § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom v čase vykonaného hlasovania, ktoré nešpecifikuje, akým spôsobom má správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie, jej predmet a výsledok.

53. Prevedeným dokazovaním výsluchom žalovaných, bolo preukázané, že v bytovom dome č. XX-XX bolo dlhodobým zvykom oznamy týkajúce sa vlastníkov bytov vyvesovať vo vchode na špeciálne nástenky na to zriadené, ktoré boli vyvesené tiež vo vchode do bytov, teda na obvyklom mieste. Súd zvlášť poukazuje na výpoveď žalovaného v 67. rade E. M., ako aj na písomné vyjadrenia iných žalovaných, teda nielen žalovaných v 1. až 4.rade.

54. Súd vo vzájomných súvislostiach prihliadol aj na logický záver, že žiadny zo zostávajúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, najmä z tých ktorí sa hlasovania taktiež nezúčastnili a bolo ich okrem žalobcu devätnásť, nenamietali, že by s dostatočným časovým predstihom neboli informovaní o vykonaní písomného hlasovania. Žalobca v tomto smere len tvrdil, že oznámenie o písomnom hlasovaní nebolo vyvesené respektíve, že nebol o ňom informovaný. Ostatní vlastníci bytov v počte 79, pričom z toho 59 sa hlasovania (ktoré podľa tvrdenia žalobcu zverejnené nemalo byť) dokonca zúčastnilo.

55. Ustálenosť zvyku uverejňovať oznamy na všeobecne prístupnom a viditeľnom mieste vo vestibule bytového domu, nepopieral, ani žalobca namietal, len časovú náročnosť, ak mal záujem si všetko dôkladne prezrieť, čo však súd považuje za účelové a nelogické, najmä ak je takáto nástenka umiestnená na tom istom mieste alebo v bezprostrednej blízkosti miesta, kde sa oznamy uverejňovali, ako je tomu aj v tomto prípade. Majiteľ bytu, ktorý reálne býva na tomto mieste, si vo svojom vlastnom záujme doručovanie podobných písomností musí všímať prípadne ošetriť iným spôsobom, napr. doručením poštou na adresu bydliska, prípadne elektronicky.

56. O doručovanie oznámení iným spôsobom mohol žalobca zástupcu vlastníkov bytov alebo správcu bytov vopred požiadať, veď tam býva už dlhú dobu. Nakoľko žalobca žiaden takýto ani iný podobný spôsob nezvolil, konkludentne akceptoval všeobecný úzus, že sa podobné písomnosti doručujú formou vyvesenia na verejnom mieste v priestoroch vestibulu bytových vchodov bytového domu, a to vo vchode na nástenku.

57. Námietku žalobcu teda vo vzťahu ku tomu, že by bolo úmyselne hlasovanie zorganizované a úmyselne by bolo znemožnené žalobcovi hlasovať, považoval za nedôvodnú. Zároveň je potrebné uviesť, že aj pokiaľ by žalobca bol hlasoval pri počte osemdesiatich hlasov, „proti“ bol len

jeden hlas, teda „proti“ by boli dva hlasy, „za“ vykonanie dobrovoľnej dražby hlasovalo 59 vlastníkov bytov.

58. Čo sa týka namietania osoby C.. U. M., ako zástupcu vlastníkov bytov, zo strany žalobcu súdu bol predložený listinný dôkaz (č.l.sp. 324), a to záznam zo schôdze vlastníkov a nájomníkov bytov zo dňa 6.5.2009, pozvánka na schôdzu (č.l.sp. 374), prezenčná listina (č.l.sp. 375 a 384), ktoré preukazujú, že došlo k hlasovaniu vlastníkov bytov, kde bol C.. U. M. vlastníkom bytov zvolený za zástupcu vlastníkov bytov predmetného bytového domu, z čoho vyplýva, že ani táto námietka zo strany žalobcu nie je dôvodná.

59. Pokiaľ ide o námietku zo strany žalobcu, že C.. U. M. nevlastnil v bytovom dome žiadny byt, v tomto smere zákon o vlastníctve bytov, ani žiadny iný predpis, nestanovoval túto podmienku.

60. Čo sa týka druhého okruhu námietok žalobcu, že z podpisov na hlasovacích lístkoch nie je zrejmé, či hlasovali označené osoby, tu súd poukazuje na to, že z výsluchu žalovaných mal súd zistené, že žalovaní v 2. a 3. rade sa zúčastnili spolu so žalovaným v 1. rade C.. M. ako overovatelia písomného hlasovania, teda konkrétne obchádzali jednotlivých vlastníkov bytov avizované v čase hlasovania a práve oni overovali totožnosť osoby, ktorá podpisovala hlasovací lístok za ten ktorý hlas, teda byt v bytovom dome. Navyše žaloba bola doručovaná všetkým žalovaným a žiaden zo žalovaných nevzniesol námietky, že by došlo k zneužitiu ich hlasu. Naopak došlo k osobnému vyjadreniu viacerých žalovaných, ktorí sa vyjadrili, že o hlasovaní vedeli, mali informácie a súhlasili s ním. Pokiaľ ide o zrozumiteľnosť otázky, ktorá bola predmetom hlasovania, v tomto smere žalobca nerozvedol, v čom vidí jej právne vady. Súd považoval otázku za logickú, zrozumiteľnú a určitú, zhodnú s jej znením v oznámení o písomnom hlasovaní, ktoré bolo vyvesené dňa 27.5.2013.

61. Čo sa týka tretieho okruhu námietok žalobcu vo vzťahu k pravosti a k výške pohľadávky - Pohľadávka je nárok veriteľa (právnickej osoby alebo fyzickej osoby) na peňažné alebo vecné plnenie zo strany dlžníka. Uvedená definícia zohľadňuje podstatu pojmu pohľadávka, avšak žiaden predpis definíciu pohľadávky neuvádza. Pojem „pravosť a výška pohľadávky“, sa používa v konkurznom konaní, žalobca teda zrejme namietal vôbec existenciu pohľadávky a jej výšku.

62. V oznámení o písomnom hlasovaní (č.l.sp. 325) bol uvedený celkový dlh k 30.4.2013, v sume 4.477,22 EUR a na úroku z omeškania bol vyčíslený vo výške 3.730 EUR. Správca bytového domu a súčasne žalovaný v 4. rade súdu predložil prehľad mesačných predpisov a úhrad za rok 2012, podľa ktorého žalobca ku 1.1.2012 mal nedoplatok vo výške 1.703,90 EUR a ku 31.12.2012 3.645,26 EUR (č.l.sp. 466), k 30.4.2013 mal evidovaný nedoplatok vo výške 4.477,22 EUR. Žalobca pritom v roku 2012 nerealizoval žiadnu zo zálohových platieb a rovnako ani v roku 2013. Ku koncu roku 2013 dlh predstavoval už sumu 5.420,32 EUR a k mesiacu august 2017 celkový dlh predstavoval sumu 15.493,94 EUR. Podľa predložených listinných dôkazov žalobca realizoval poslednú úhradu za služby spojené s užívaním bytu správcovi bytového domu v mesiaci január 2011 vo výške 170 EUR (č.l.sp. 184).

63. Podľa názoru súdu, na vyhovie žaloby pri výške dlhu 15.493,94 EUR v čase vyhlásenia tohto rozhodnutia súdu, by museli existovať dostatočne silné dôvody, aby z ústavného hľadiska ospravedlnili subjektívne dôvody žalobcu, prečo neuhrádza poplatky spojené s užívaním bytu, ktoré konzumuje on a jeho rodina, od roku 2011.

64. Súdu je jasné, že bývanie zastáva kľúčové miesto v sociálnej a ekonomickej politike modernej spoločnosti. Súd však poukazuje na vyjadrený názor Ústavného súdu SR v náleze sp. zn. PL. ÚS 110/2011 z 3. júla 2013, ktorý je použiteľný aj v tejto právnej veci, ktorý uviedol, že: „O žalobe podanej prehlasovaným vlastníkom podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov je oprávnený a aj povinný rozhodnúť nezávislý súd, ktorého kľúčovou úlohou pri rozhodovaní o takejto žalobe je zabezpečiť spravodlivú rovnováhu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t. j. starostlivo prihliadať tak na práva a zákonom chránené záujmy tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli pri žalobou napadnutom rozhodnutí podľa zákona o vlastníctve bytov prehlasovaní, ako aj na práva a zákonom chránené záujmy tých, ktorí za napadnuté rozhodnutie hlasovali. Ide o špeciálnu právnu úpravu zodpovedajúcu špecifickým črtám spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným

nebytovým priestorom a príslušenstvu, ako aj spoluvlastníctva alebo iných spoločných práv k pozemku (§ 19 ods. 1 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964%20Zb.%252319'&ucin-k-dni='30.12.9999'> zákona o vlastníctve bytov), ktorá vo svojej podstate zodpovedá všeobecnej právnej úprave ochrany (podielových) spoluvlastníkov (§ 139 ods. 2 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964%20Zb.%2523P139'&ucin-k-dni='30.12.9999'> a 3 Občianskeho zákonníka <aspi://module='ASPI'&link='40/1964%20Zb.%2523P139'&ucin-k-dni='30.12.9999'>) a predstavuje štandardný spôsob právnej ochrany súvisiaci s uplatňovaním vlastníckych práv, a preto podľa názoru ústavného súdu neexistuje dôvod na to, aby bol z ústavného hľadiska spochybňovaný.“

65. Čo sa týka námietky žalobcu, že v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 15C/120/2014 sa rozhoduje o výške pohľadávky, ktorú popiera z toho dôvodu, že byt nemôže riadne užívať, nakoľko do bytu cez strechu zateká, je potrebné uviesť, že žalobca sa na jednej strane domáha vykonania opráv na bytovom dome práve z fondu, na tvorbe ktorého sa už od roku 2011 nijak nepodieľa, na to súd poukazuje len z morálneho aspektu.

66. Ak by sa takto rozhodol každý z vlastníkov bytov v bytovom dome alebo viacerí vlastníci bytov, postupom času by mohla nastať situácia, že celý bytový dom by mohol schátrať a stať sa neobývatel'ný, nakoľko by údržbu bytového domu nebolo možné pre nedostatok finančných prostriedkov vykonávať vôbec.

67. Súd vo veci zamietol návrh na vykonanie dokazovania výsluchom všetkých žalovaných a vykonaním znaleckého dokazovania za účelom zistenia hodnoty hnuiteľného majetku žalobcu, nakoľko všetci žalovaní mali vedomosť o prebiehajúcom súdnom spore a mali možnosť sa vyjadriť, pokiaľ by namietali zneužitie ich podpisov na hlasovacích lístkoch. Pokiaľ ide o navrhované znalecké dokazovanie, ktoré navrhoval žalobca vykonať za účelom zistenia hodnoty hnuiteľného majetku žalobcu, z ktorého by bolo možné uspokojiť pohľadávku vzniknutú z neuhrádzania za služby spojené s užívaním bytu (toho času už vo výške 15.493,94 EUR), súd mal preukázané z iných listinných dôkazov, a to z oznámenia o stave exekučného konania zo strany L.. U. K. (č.l.sp. 387), že ako súdny exekútor zistil, že žalobca nevlastní žiaden hnuiteľný majetok podliehajúci exekúcii, vlastní dva účty v banke na území Slovenskej republiky, na obidvoch sú exekútorské blokácie vo výške 500.000 EUR, je dlhodobo nezamestnaný a pokiaľ ide o predmetný byt, tento je zaťažený rádovo 30 prebiehajúcimi exekúciami.

68. S poukazom na všetky uvedené skutočnosti má súd za to, že vlastníci bytov a nebytových priestorov vykonali písomné hlasovanie o súhlase s dobrovoľnou dražbou bytu č. XX nachádzajúcom sa na 7. poschodí na ulici R.. T. F. XX v P., zapísaného na liste vlastníctva XX XXX, k.ú. P.Š., v súlade so zákonom a na ochranu svojich záujmov, pričom nič osobné voči žalobcovi nenamietali.

69. Vo vzťahu k žalovaným v 2., 5., 8., 18., 19., 37., 38., 50., 51., 62a., 62b., v 64., 65., 67., 76., 77., 78., 85., 116., 117. Rade, súd žalobu zamietol aj z dôvodu, nedostatku pasívnej legitímácie, nakoľko títo žalovaní už nie sú vlastníckmi bytov v predmetnom bytovom dome, a teda svoje práva a povinnosti bytu previedli na iné osoby.

70. Vzhľadom na uvedené súd návrh žalobcu v celom rozsahu zamietol vrátane námietky nedostatku pasívnej legitímácie vo vzťahu k vyššie uvedeným žalovaným, pritom ani pre prílišný formalizmus už neprihliadal na zmeny, ktoré zrejme nastali na strane žalovaných a ktoré žalobca ignoroval.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov. Podľa § 359 CSP, odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Podľa § 363 CSP, 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). Podľa § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že
a) neboli splnené procesné podmienky,

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

Podľa § 365 ods. 2 CSP, 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.

Podľa § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Ak žalovaný nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku.