

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 25Co/207/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4113222816  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 01. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lýdia Gálisová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4113222816.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lýdie Gálisovej a sudkýň JUDr. Márie Malíkovej a JUDr. Sone Vackovej v spore žalobcov: 1. O. A., nar. XX.XX.XXXX, bydlisko O. XXX, D., 2. L.. S. Z., nar. XX.XX.XXXX, bydlisko O. XXX/XX, D., 3. O.. I. Z., nar. XX.XX.XXXX, bydlisko T. XX, D., zastúpených: ADVOKÁT JUDr. PETER TIMKO spol. s r.o., so sídlom Štefánikova trieda 6, Nitra proti žalovanému: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov REVITAL, so sídlom Mostná 221, Nitra, IČO: 37856201, zastúpenému: Advokátska kancelária STOKLASA & STOKLASOVÁ s.r.o., so sídlom Farská 25, Nitra, o sprístupnenie dokladov, o odvolaní strán sporu proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 20. marca 2018 pod č.k. 9C/221/2013-355 takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti p  
o t v r d z u j e.

V ostatnej napadnutej časti rozsudok z r u š u j e a v e c v r a c i a súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1.1.Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol, že žalovaný je povinný do troch dní od právoplatnosti rozsudku sprístupniť žalobcom v 1. až v 3. rade k nahliadnutiu na sedem dní nasledujúce doklady týkajúce sa bytového domu súpisné č. XXX na O. ulici v D., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie D. (ďalej len „bytový dom“):

a) doklady o spôsobe čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu od roku 2009 do roku 2012, a to:

- znenie príslušných došlých faktúr,
- znenie príslušných vystavených faktúr,
- peňažné denníky a stavy pokladničnej hotovosti,
- výpisy zo všetkých bankových účtov, ktoré žalovaný mal zriadené od roku 2009 do roku 2012,
- všetky zmluvy o dielo, ktoré mal žalovaný podpísané od roku 2009 do roku 2012 na vykonanie akýchkoľvek opráv, údržby alebo rekonštrukcie spoločných častí, spoločných zariadení alebo príslušenstva bytového domu,
- akékoľvek iné zmluvy právneho charakteru, ktoré mal žalovaný podpísané od roku 2009 do roku 2012 s tretími osobami, buď fyzickými alebo právnickými,

b) všetky doklady o vopred udelenom súhlase zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, vo všetkých jednotlivých prípadoch od roku 2009 do roku 2012, kedy predsedníčka žalovaného uskutočnila úkony hospodárenia s majetkom žalovaného nad rámec sumy 5.000,- Sk (165,97 €) s poukazom na článok X. bod 3. zakladateľskej zmluvy,

c) všetky doklady o výške odmeny, ktorú predsedníčka žalovaného alebo členovia rady žalovaného prijali za výkon funkcie od roku 2009 do roku 2012, a doklady, na ktorých zhromaždeniach (schôdzach)

vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu malo dôjsť ku schváleniu tejto odmeny, s poukazom na § 7c ods. 9 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a na článok VI. bod 6. písm. h) zakladateľskej zmluvy,

d) všetky doklady:

- o tom, akým spôsobom boli uplatnené a vymáhané v mene žalovaného zmluvné pokuty od roku 2009 do roku 2012 voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu v sadzbe 5,- Sk (0,17 €) denne za omeškanie s plnením preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, s poukazom na článok VII. bod 10. zakladateľskej zmluvy,

- o miere úspešnosti vymáhania týchto pokút, o prehľade vymožených pokút a o spôsobe, akým bolo naložené s výťažkom z vymáhania pokút.

Konanie v časti o uloženie povinnosti žalovanému do troch dní od právoplatnosti rozsudku sprístupniť žalobcom v 1. až v 3. rade k nahliadnutiu na sedem dní všetky zápisnice od roku 2009 do roku 2012 zo zhromaždení (schôdzí) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXX na O. ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie D. spolu so všetkými prílohami (najmä prezenčnými listinami prítomných osôb) a správy žalovaného o svojej činnosti od roku 2009 do roku 2012, týkajúce sa bytového domu, finančného hospodárenia bytového domu, stavu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ako aj iných významných skutočností, ktoré súvisia so správou bytového domu, s poukazom na § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zastavil. Vo zvyšnej časti žalobu zamietol.

Žalobcom v 1. až v 3. rade sa priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

1.2.V dôvodoch písomného rozhodnutia uviedol, že žalobcovia v 1. až v 3. rade žalobou došli na súd dňa 09.07.2013 žiadali, aby súd uložil žalovanému povinnosť do troch dní od právoplatnosti rozsudku sprístupniť žalobcom v 1. až v 3. rade k nahliadnutiu na sedem dní nasledujúce doklady týkajúce sa bytového domu súpisné č. XXX . na O. ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie D. (ďalej len „bytový dom“): a) všetky zápisnice od roku 2009 do roku 2012 zo zhromaždení (schôdzí) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXX na O. ulici v D., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie D. spolu so všetkými prílohami (najmä prezenčnými listinami prítomných osôb, b) doklady o spôsobe čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu od roku 2009 do roku 2012, a to: knihy došlých faktúr, vrátane znenia príslušných faktúr, knihy vystavených faktúr, vrátane znenia príslušných faktúr, peňažné denníky a stavy pokladničnej hotovosti, výpisy zo všetkých bankových účtov, ktoré žalovaný mal zriadené od roku 2009 do roku 2012, všetky zmluvy o dielo, ktoré mal žalovaný podpísané od roku 2009 do roku 2012 na vykonanie akýchkoľvek opráv, údržby alebo rekonštrukcie spoločných častí, spoločných zariadení alebo príslušenstva bytového domu, akékoľvek iné zmluvy právneho charakteru, ktoré mal žalovaný podpísané od roku 2009 do roku 2012 s tretími osobami, buď fyzickými alebo právnickými, doklady o cenových prieskumoch, doklady o cenových ponukách, doklady o kritériách a spôsobe výberu konkrétnych zhotoviteľov (dodávateľov) akýchkoľvek dodávok, výkonov alebo prác týkajúcich sa opravy, údržby alebo rekonštrukcie spoločných častí, spoločných zariadení alebo príslušenstva bytového domu, a to vo všetkých prípadoch od roku 2009 do roku 2012, kde predmet plnenia presiahol hranicu sumy 10.000,- Sk (331,93 €), s poukazom na článok IV. bod 8. zakladateľskej zmluvy v znení dodatku č. 2 (v tzv. úplnom znení) zo dňa 27.12.2007 (ďalej len „zakladateľská zmluva“), c) všetky doklady o vopred udelenom súhlase zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, vo všetkých jednotlivých prípadoch od roku 2009 do roku 2012, kedy predsedníčka žalovaného uskutočnila úkony hospodárenia s majetkom žalovaného nad rámec sumy 5.000,- Sk (165,97 €) s poukazom na článok X. bod 3. zakladateľskej zmluvy, d) správy žalovaného o svojej činnosti od roku 2009 do roku 2012, týkajúcej sa bytového domu, finančného hospodárenia bytového domu, stavu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ako aj iných významných skutočností, ktoré súvisia so správou bytového domu, s poukazom na § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, e) všetky doklady o výške odmeny, ktorú predsedníčka žalovaného alebo členovia rady žalovaného prijali za výkon funkcie od roku 2009 do roku 2012, a doklady, na ktorých zhromaždeniach (schôdzach) vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu malo dôjsť ku schváleniu tejto odmeny, s poukazom na § 7c ods. 9 písm. k) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a na článok VI. bod 6. písm. h) zakladateľskej zmluvy, f) všetky doklady o tom, akým spôsobom boli uplatnené a vymáhané v mene žalovaného zmluvné pokuty od roku 2009 do roku 2012 voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu v sadzbe 5,- Sk (0,17 €) denne za omeškanie s plnením preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, s poukazom na článok VII. bod 10. zakladateľskej zmluvy, o miere úspešnosti vymáhania týchto pokút, o prehľade vymožených pokút a o spôsobe, akým bolo naložené s výťažkom z vymáhania pokút. Zároveň žiadali priznať náhradu trov konania. Žalobu odôvodnili tým, že sú členmi žalovaného z

titulu ich vlastníckeho práva k bytom a k nebytovým priestorom v bytovom dome. Funkciu štatutárneho orgánu (predsedníčky) žalovaného prevzala a s účinnosťou od 15.05.2009 vykonáva L.. O. G.. Od tohto času stratili prehľad o hospodárení žalovaného s fondom prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Týmto spôsobom si chcú uplatniť právo na výkon kontroly nakladania aj s ich majetkom, ktorý titulom predpísaných príspevkov vložili do fondu.

1.3. Z vykonaného dokazovania zistil, že žalobcovia sú členmi žalovaného z titulu ich vlastníckeho práva k bytom a k nebytovým priestorom v bytovom dome. Funkciu štatutárneho orgánu (predsedníčky) žalovaného prevzala a s účinnosťou od 15.05.2009 vykonáva L.. O. G.. Žalovaný v priebehu konania splnil svoju povinnosť sprístupniť žalobcom v 1. až v 3. rade v súlade s ust. § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. doklady týkajúce sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv len pokiaľ ide o knihy došlých faktúr a knihy vystavených faktúr a doklady o cenových prieskumoch, doklady o cenových ponukách, doklady o kritériach a spôsobe výberu konkrétnych zhotoviteľov (dodávateľov) akýchkoľvek dodávok, výkonov alebo prác týkajúcich sa opravy, údržby alebo rekonštrukcie spoločných častí, spoločných zariadení alebo príslušenstva bytového domu, a to vo všetkých prípadoch od roku 2009 do roku 2012, kde predmet plnenia presiahol hranicu sumy 10.000,- Sk (331,93 €), s poukazom na článok IV. bod 8. zakladateľskej zmluvy v znení dodatku č. 2 (v tzv. úplnom znení) zo dňa 27.12.2007. Kópie kníh došlých a vystavených faktúr sa v spise nachádzajú na č.l. 304 až 337. Pokiaľ ide o doklady o cenových ponukách, doklady o kritériach a spôsobe výberu konkrétnych zhotoviteľov ich kópie sa nachádzajú v spise na č.l. 215 - zoznam cenových ponúk, č.l. 216 až 224 - jednotlivé cenové ponuky a č.l. 343 až 344 - zápisnice zo zasadnutí výboru spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Nemal za preukázané, že žalovaný splnil svoju povinnosť prístupniť žalobcom ďalšie doklady okrem vyššie uvedených. Mal za preukázané, že žalovaný sprístupnil žalobcom len 89 faktúr, ktorých zoznam predložil právny zástupca žalobcov do súdneho spisu. Zo záznamov o návštevách žalobcov v byte predsedníčky spoločenstva nie je možné preukázateľne zistiť, ktoré konkrétne doklady boli žalobcom sprístupnené. Navyše vzhľadom k tomu, že ide o tak veľké množstvo dokumentov (4 šanóny), mal za to, že nie je možné sa relevantným spôsobom oboznámiť s týmito doklady v časovom rozsahu len dvoch hodín, i keď išlo o viaceré návštevy. Zákon neustanovuje žiadnu limitujúcu lehotu, t.j. v akom časovom rozsahu majú vlastníci právo nahliadať do dokumentov, zvlášť, ak ide o tak veľké množstvo dokumentov a taktiež zákon nevylučuje možnosť si robiť fotokópie, skenovať dokumenty a podobne. Všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov sú majiteľmi bankových účtov spoločenstva a preto majú právo nahliadať do výpisov zo všetkých bankových účtov. Pokiaľ ide o zmluvy o dielo, žalovaný predložil len ich zoznam, avšak nedoložil znenie týchto zmlúv. Žalobcovia majú taktiež právo nahliadnuť do všetkých osobitných písomných právnych úkonov uzavretých s tretími osobami na dodanie tovaru a služieb, avšak ani k realizácii tohto práva žalobcov nedošlo. Rovnako nemal za preukázané, že došlo k splneniu povinnosti sprístupniť všetky doklady o vopred udelenom súhlase zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, vo všetkých jednotlivých prípadoch od roku 2009 do roku 2012, kedy predsedníčka žalovaného uskutočnila úkony hospodárenia s majetkom žalovaného nad rámec sumy 5.000,- Sk (165,97 €) s poukazom na článok X. bod 3. zakladateľskej zmluvy. Pokiaľ ide o doklady o odmene predsedníčky spoločenstva, žalovaný si nesplnil svoju povinnosť v zmysle § 7c ods. 9 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. s poukazom na článok VI. bod 6 písm. h) zakladateľskej zmluvy a nepredložil vopred udelené súhlasy o tom, akú odmenu bude predsedníčka dostávať za výkon svojej funkcie. Pokiaľ ide o doklady o tom, akým spôsobom boli uplatnené a vymáhané v mene žalovaného zmluvné pokuty od roku 2009 do roku 2012 voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu v sadzbe 5,- Sk (0,17 €) denne za omeškanie s plnením preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, s poukazom na článok VII. bod 10. zakladateľskej zmluvy, o miere úspešnosti vymáhania týchto pokút, o prehľade vymožených pokút a o spôsobe, akým bolo naložené s výťažkom z vymáhania pokút, mal za to, že schvaľovací úkon na valnom zhromaždení v roku 2014, kde vlastníci bytov a nebytových priestorov jednoznačne odmietli návrh na zvýšenie sankcií a zároveň akceptovali odklad vymáhania sankcií vzhľadom k tomu, že prevažná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú starší ľudia, sa môže podľa všeobecnej teórie práva vzťahovať iba na budúcnosť a nemôže pôsobiť retroaktívne. Preto konštatoval, že ani sprístupnenie týchto dokladov žalobcom nebolo zo strany žalovaného preukázané. Na daný skutkový stav aplikoval ustanovenia § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. ,§ 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. ,§ 7b ods. 4 ,§ 7c ods. 9 písm. k) , § 8b ods. 2 písm. f ,§ 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. vlastníctve bytov a nebytových priestorov a uviedol, že u právu každého vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv zodpovedá podľa § 8b ods. 2 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. aj povinnosť správcu rovnakého obsahu na požiadanie sprístupniť na účel nahliadnutia všetky relevantné doklady. Správca je teda povinný rešpektovať výkon práva každého

vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome nahliadnuť do dokumentácie, ktorá sa týka správy domu. V súvislosti so zákonným pojmom „doklady“, do ktorých môže vlastník nahliadať, vzniká otázka, čo všetko možno chápať pod písomnými materiálmi, ktoré súvisia so správou domu. Pod tento pojem možno zahrnúť najmä celú zmluvnú agendu vzťahujúcu sa na predmetný dom, ktorá predstavuje najmä zmluvy uzavreté medzi správcom zastupujúcich vlastníkov s dodávateľmi všetkých služieb poskytovaných pre dom. Pôjde najmä o: dvojstranné právne úkony uzavreté s dodávateľmi pravidelne sa opakujúcich služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov (dodávka pitnej vody, TÚV, tepelné ústredné kúrenie, plyn, elektrická energia, vývoz komunálneho odpadu, odvádzanie odpadových a dažďových vôd verejnou kanalizáciou, dodávka spoločného televízneho signálu), všetky osobitné písomné právne úkony uzavreté s tretími osobami na dodanie tovaru alebo služieb (o revízií elektrických zariadení, komínov, hromozvodov a výťahov, požiarnych prístrojov, o deratizácii, o poistení domu, upratovaní spoločných priestorov), ale napr. aj zmluvy o dielo, zmluvy o úvere, vstavbe, nadstavbe a výstavbe atď., všetky účtovné doklady - faktúry, na základe ktorých bolo plnené tretím osobám za dodávku tovaru alebo služieb spojených so správou domu, všetky ročné uzávierky a daňové priznania spoločenstva vlastníkov, dane z príjmu právnických osôb založeného vlastníkmi v minulosti, všetky vyúčtovania doručované jednotlivým vlastníkom bytov správcom či prípadne v minulosti založenom spoločenstve spolu s ročným zúčtovaním za poskytnuté zálohové platby na služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, všetky bankové výpisy o nakladaní s peňažnými prostriedkami na účtoch vlastníkov a o vykonaných platbách za byty a nebytové priestory v dome, kompletnú technickú dokumentáciu o technickom stave bytového i nebytového domu, všetky zápisnice zo zasadnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov, či už na ich schôdzach, alebo zhromaždeniach, všetky rozhodnutia rady zriadenej v dome v minulosti pri výkone správy spoločenstvom, schválené predpisy na platby do fondu opráv a údržby bytového domu a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Novelou zákona č. 70/2010 Z. z. bola do ust. § 7b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. doplnená veta, podľa ktorej majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo je príslušné disponovať finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Touto novelou sa len spresnila zásada, ktorá dovtedy len nepriamo vyplývala zo znenia zákona, t. j. že majiteľom účtu zriadeného spoločenstvom alebo správcom sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Vzhľadom na vykonané dokazovanie a citované ustanovenia potom vo veci rozhodol tak, že žalobe čiastočne vyhovel a v ostatnej časti ju zamietol.

Vzhľadom k tomu, že žalobcovia podaním zo dňa 13.03.2017 vzali svoj návrh v časti o uloženie povinnosti žalovanému do troch dní od právoplatnosti rozsudku sprístupniť žalobcom v 1. až v 3. rade k nahliadnutiu na sedem dní všetky zápisnice od roku 2009 do roku 2012 zo zhromaždení (schôdzí) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXX na O. X. ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie D. spolu so všetkými prílohami (najmä prezenčnými listinami prítomných osôb) a správy žalovaného o svojej činnosti od roku 2009 do roku 2012, týkajúcej sa bytového domu, finančného hospodárenia bytového domu, stavu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ako aj iných významných skutočností, ktoré súvisia so správou bytového domu, s poukazom na § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. späť, konanie v tejto časti v súlade s § 145 ods. 2 C. s. p. zastavil. S čiastočným späťvzatím návrhu žalovaný súhlasil. O trovách konania rozhodol tak, že v konaní mali žalobcovia plný úspech vo veci, preto s poukazom na cit. ust. §-u 255 ods.1 CSP im priznal plnú náhradu trov konania.

2. Žalobcovia podali proti rozsudku v jeho zamietajúcej časti odvolanie. Odvolanie zdôvodnili ustanovením § 365 ods.1 písm. c) CSP dôvodiac, že súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Uviedli, že predmetom odvolania je zamietajúca časť rozsudku týkajúca sa došlých faktúr, kníh vystavených faktúr a dokladov o cenných prieskumoch. Doposiaľ nie je nijaký objektívne zistiteľný nástroj verifikovať, či žalovaný skutočne predložil do spisu všetky doklady týkajúce sa zamietajúcej časti rozsudku. Žalovaný mohol predložiť účelovo predložiť upravené výstupy budiace dojem úplného a pravého znenia knihy došlých faktúr a knihy vystavených faktúr a predložiť iba ním vybrané cenové prieskumy. Iba v spojitosti s ostatnými dokladmi o ktorých bolo v žalobe vyhovené bude možné ustáliť záver, či knihy došlých faktúr, knihy vystavených faktúr a doklady o cenových prieskumoch zodpovedajú skutočnosti a či žalobný nárok v tejto časti bol splnený zákonným spôsobom. Záver súdu prvej inštancie preto považovali na predčasný a z dôvodu právnej opatrnosti je nutné vyhovieť žalobe v zamietajúcej časti. 3. Žalovaný

podal odvolanie vo vyhovujúcej časti. Odvolanie zdôvodnil ustanovením § 365 ods.1 písm. a),f), h) CSP. Namietal porušenie ustanovenia § 142 ods.1 CSP, §216 CSP keď súd prvej inštancie nerozhodol

osobitným uznesením o zmene petitu a rozsudok vydal v súlade s tzv. textovou úpravou žalobného petitu. Ďalej namietal šikanóznym postup žalobcov, ktorí sa pravidelne zúčastňovali zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, dobre boli informovaní o tom, akým spôsobom tieto zhromaždenia prebiehajú. Mali právo aktívne sa podieľať na zhromaždeniach, napriek tomu žiadajú vyjadrenia ku skutočnostiam, ktoré sú im z dôvodu účasti na zhromaždeniach známe a ktoré ním boli predložené v priebehu konania. Uviedol, že jediným dokladom o udelenom súhlase zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu sú zápisnice zo zhromaždenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktoré sprístupnil. Napriek tomu bol zaviazaný v časti I. bod b),c), d) rozsudku k ich vydaniu. Iné doklady nemá k dispozícii a súd ho zaviazal na vydanie niečoho, čím nedisponuje. Rozsudok v časti I. bod b),c), d) výroku považoval za zmätočný a nevykonateľný v kontexte s výrokom II. časti rozsudku. Ďalej uviedol, že rada je riadne zvolená, aktívne pracuje a na svojich zasadnutiach sa oboznamuje s predloženými dokladmi, plní povinnosti dozorného orgánu. Citoval ustanovenia § 7c ods. 1,2,5,9, § 14 ods.1,2,4 zákona č. 182/1993 Z.z. a v závere konštatoval, že žalobcovia mali možnosť sa zúčastňovať schôdzi vlastníkov, predkladať návrhy, diskutovať, čo aj využívali, ale opakovane boli prehlasovaní. Nikdy sa však neobrátili na súd, aby rozhodol o ich návrhoch. Znenie rozsudku "všetky zmluvy, akékoľvek iné zmluvy právneho charakteru, všetky doklady" sú neurčité, a preto je rozsudok neurčitý, nepreskúmateľný a nevymáhateľný. Preto je daný odvolací dôvod podľa § 365 ods.1 písm. h) CSP a na zamietnutie žaloby.

4. Žalovaný podal vyjadrenie k odvolaniu žalobcov, ktoré považoval za šikanózne uplatnenie práv a žiadal, aby odvolací súd rozsudok v napadnutej časti potvrdil a priznal mu náhradu trov konania.

5. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolania bolo podané stranou sporu v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359, § 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spĺňajú náležitosti § 363 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom odvolania (§ 379, § 380 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), vec prejednal a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné, preto napadnutý rozsudok súdu prvej podľa § 389 ods. 1 písm. c) zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolanie žalobcov je nedôvodné, preto rozsudok v napadnutej zamietajúcej časti ako vecne správny potvrdil.

6. V predmetnej veci súd prvej inštancie vykonával dokazovanie sčasti podľa procesných ustanovení zákona číslo 99/1963 Zb., Občianskeho súdneho poriadku, ktorý bol účinný do 30. 06. 2016, ďalej konal a rozhodnutie vydal podľa zákona číslo 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), ktorý nadobudol účinnosť dňa 01. 07. 2016.

Podľa ustanovenia § 470 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

Podľa ods. 2 tohto ustanovenia 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.

Podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom.

Podľa § 391 ods. 1 CSP, ak odvolací súd zruší rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prerušiť konanie, schváliť zmier, zastaviť konanie alebo postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci vec patrí.

Podľa § 387 ods.1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa ods. 2 citovaného ustanovenia, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Ustanovením § 387 CSP je odvolaciemu súdu daná možnosť vypracovania tzv. skráteného odôvodnenia rozhodnutia. Možnosť vypracovania takéhoto odôvodnenia je podmienená tým, že odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožní s dôvodmi rozhodnutia súdu prvej inštancie a to po skutkovej ako aj právnej stránke; ak sa odvolací súd čo i len čiastočne nestotožní s týmito závermi, neprichádza do úvahy vypracovanie skráteného odôvodnenia. Môže síce doplniť dôvody uvedené v rozhodnutí súdu prvej inštancie, toto doplnenie však nemôže byť v rozpore so závermi súdu prvej inštancie, môže ho iba dopĺňať v tom zmysle, že závery odvolacieho súdu iba podporia odôvodnenie súdu prvej inštancie. Odvolací súd musí odpovedať na podstatné a právne dôvody odvolania a nemôže sa obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia doplniť ďalšie dôvody.

7. Predmetom odvolacieho konania je celé rozhodnutie. Odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania žalobcov( § 379 CSP, §380 CSP) . Žalobcovia vymedzili rozsah odvolania zamietajúcou časťou rozsudku. Z obsahu odvolanie žalobcov nie je možné vyvodiť, čo odvolaním namietajú a odvolanie je hypotetické. Neuviedli, v čom spočíva nesprávnosť rozsudku v danej časti , s ktorými závermi súdu nesúhlasia, čo sa napokon prejavilo v závere odvolanie, že ho podávajú z opatrnosti. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie v zamietajúcej časti založil na preukázaní splnenia povinnosti žalovaného v priebehu konania. Žalobcovia v odvolaní iba uviedli, že súd prvej inštancie vyvodil zo spisu také skutkové závery, ktoré odtiaľ nevyplyvajú. V čom malo spočívať pochybenie súdu však neuviedli.

8. Predtým ako odvolací súd preskúmal vyhovujúcu časť rozsudku súdu prvej inštancie, skúmal, či sa dopustil procesného pochybenia namietaného žalovaným, majúcim za následok zrušenie rozsudku. Žalovaný namietal, že výrok rozsudku nezodpovedá petitu zo strany žalobcov, pretože vychádza zo znenia zo dňa 13.03.2017 a právny zástupca žalobcov na pojednávaní konštatoval, že došlo k úprave petitu a tým aj k zmene nároku, ale súd prvej inštancie zmenu petitu nepripustil. Odvolací súd po preskúmaní žalobného návrhu a podania žalobcov zo dňa 13.03.2017 dospel k záveru, že žalobcovia tu čiastočne žalobu vzali späť, o čom súd prvej inštancie rozhodol. Zmenou žaloby nie je jej obmedzenie, ktoré je svojou povahou čiastočné späťvzatie. Žalobcovia upravili žalobu podľa bodov po čiastočnom späťvzatie žaloby, preto súd prvej inštancie nemal dôvody rozhodovať o zmene žaloby. Odvolací dôvod žalovaného tým nie je daný. Preto odvolací súd preskúmal rozsudok z jeho vecnej stránky a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné. V tejto časti súd prvej inštancie založil rozhodnutie na nepreukázaní sprístupnenia dokladov, ktoré žalobcovia žiadali predložiť. Odvolací súd sa v tejto časti stotožňuje s názorom žalovaného, že žalobný návrh je v tejto časti neurčitý a nevykonateľný by bol výrok rozsudku. Ustanovenie § 132 CSP ukladá žalobcovi povinnosť formulovať žalobný petit, ktorý musí byť jasný, zrozumiteľný a presne formulovaný. Preto musí svoj nárok vyjadriť tak, aby bola splnená jeho požiadavka materiálnej vykonateľnosti rozsudku. Tá je splnená vtedy, ak je možné žalobný petit prevzatý vo výroku rozsudku vykonať niektorým zo spôsobov výkonu exekúcie.

Súd prvej inštancie vyhovujúcu časť rozsudku založil na nepreukázaní predloženia požadovaných dokladov zo strany žalovaného. Konkrétne uviedol, že mal preukázaných len 89 faktúr, ktoré predložili žalobcovia a zo záznamov o návštevách žalobcov v byte predsedníčky spolčenstva nie je možné zistiť, aké konkrétne doklady boli žalobcom sprístupnené, jednalo sa o 4 šanóny a žalobcovia nemali možnosť sa v krátkom časovom období s nimi zoznámiť. Odvolací súd sa s názorom súdu prvej inštancie v tejto časti nestotožnil. V spise na č.l. 93 sa nachádza záznam z nahliadnutia dokladov dňa 18.1.2013 od 17.00 hodiny do 19.12 hodiny v byte predsedníčky žalovaného. Z obsahu záznamu vyplýva, že žalobcom boli predložené zápisnici zo zhromaždení za roky 2009, 2010, 2011, 2012, čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv za roky 2009 až 2011, zmluvy a zmluvy o dielo. Z obsahu záznamu vyplýva, že ho spísala Ing. G. a žalobcovia s ich právnym zástupcom ho odmietli podpísať. Zo záznamu vyplýva, že ho spísala Ing. G. a žalobcovia s ich právnym zástupcom ho odmietli podpísať. ZO záznamu vyplýva, že boli prítomní členovia dozornej rady O. H., A.. M. S. a L.. G.. Na čl. 94 sa nachádza záznam zo dňa 03.03.2017, kde boli prítomní členovia dozornej rady a žalobkyne v 1. a 2. rade s ich zástupcom. Zo záznamu vyplýva, že stretnutie sa uskutočnilo od 07.13 hod. do 07.22 hod. a boli predložené doklady - faktúry fondu prevádzky a opráv za roky 2009 -2012, príjmy a výdavky služieb a FPÚ za roky 2009 - 2012, výstupy z programu za roky 2009 - 2012. Na č.l. 95 je záznam zo dňa 04.03.2014, stretnutie sa konalo od 18.22 hod. do 18.35 hodiny a boli predložené doklady - všetky faktúry FPÚ a O a správy bytového domu za roky 2009 - 2012, správy o hospodárení za roky 2009 - 2012 FPÚ a O, výstupy z programu Easy SVB roky 2009 - 2012, kniha bankového účtu, účtovný denník, hlavná kniha, kniha

pohľadávok a záväzkov, pohyby na účtoch, pokladničná kniha atď. Súd prvej inštancie v dôvodoch písomného rozhodnutia pod bodom 9 konštatoval, aké dokazovanie vykonal. Z obsahu zápisníc o pojednávaniach nevyplýva vykonanie ani jedného dôkazu. Vo veci začal konať ešte v roku 2013 za účinnosti OSP. Ustanovenie § 129 ods. 1 OSP ukladalo súdu vykonať dôkaz listinou jej prečítaním alebo oznámením jej obsahu, to neplatilo, ak súd vo veci nenariaďoval pojednávanie. Žiadne oboznamovanie listinných dôkazov v zápisniciach o pojednávaniach nie je uvedené. Rovnako ustanovenie §j 204 CSP ukladá súdu vykonať dôkaz tak, že súd listinu alebo jej časť prečíta alebo oznámi jej obsah, to neplatí, ak ide o listinu, ktorej odpis bol strane sporu v priebehu konania doručený a ak listina alebo jej obsah neboli protistranou spochybnené. Spôsob vykonania dokazovania musí byť zrejmý zo zápisnice o pojednávaní. Ak zo zápisnice o pojednávaní nevyplýva, že označené listiny, ktoré mali byť sudcom čítané alebo ich obsah oznámený, boli predmetom dokazovania, potom je potrebné dokazovať, že takéto dokazovanie nebolo vykonané v súlade s ustanovením § 204 CSP, a že zistenie, ktoré súd ako významné na právne posúdenie veci urobil z takto vadne vykonaných dôkazov, nebolo možné pri rozhodovaní použiť. To neplatí, ak boli listiny protistrane doručované a neboli ňou spochybnené. Na č.l. 345 je úradný záznam o doručení podania z č.l. 300 s prílohami, na č.l. 249 záznam z 13.04.2016 o doručení vyjadrenia s prílohami. Z obsahu rozhodnutia vyplýva, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie vyjadreniami strán sporu k predmetu konania, ale žiaden listinný dôkaz, o ktorom tvrdil, že ho vykonal, v rozhodnutí necitoval a ani ho nevyhodnotil. Vôbec sa nevysporiadal s vyjadrením zástupcu žalobcu na pojednávaní konanom 08.06.2018, v ktorom uviedol, že zaslané listiny si dali posúdiť odborne spôsobilou osobou z odboru účtovníctvo, je to účtovná záležitosť a toto nie sú správne doklady, ktoré žalobcovia požadujú. Žiadali o vyslovenie právneho názoru súdu k danej veci s tým, že ak sa stotožní s ich návrhom, žalobe vyhovie, ak nie, zamietne ju. Z tohto postoja žalobcov potom nie je zrejmé, čoho sa domáhajú a za akým účelom. Ich konanie vzhľadom na postoj žalovaného v priebehu konania sa skôr javí ako zneužitie výkonu práva, ktorého cieľom nie je dosiahnutie účelu a zmyslu sledovaného právnu normou, ale porušenie princípov dobrých mravov. Nasvedčujú tomu zápisnice z návštev žalobcov u predsedníčky žalovaného, ktoré odmietli podpísať, nevyužili dohodnutú lehotu na štúdium predložených materiálov, nedôvera a spochybňovanie členov dozornej rady. Nikdy v priebehu konania nepredložili zoznam materiálov, ktoré im predsedníčka žalovaného pri návštevách dala k dispozícii, ale namietali pravdivosť záznamov spísaných ňou a členmi dozornej rady. Podľa názoru odvolacieho súdu žalovaný predložil žalobcov doklady, jeho povinnosťou je doklady dať k nahliadnutiu a bolo vecou žalobcov, či túto možnosť využijú alebo nie. Z časového hľadiska, ktoré žalobcovia trávili u predsedníčky žalovaného je zrejmé, že nemali veľký záujem o oboznámenie sa s nimi. Povinnosťou súdu prvej inštancie bude vyzvať žalobcov na vyjadrenie, či vzhľadom na vyjadrenie ich zástupcu na pojednávaní zotrávajú na podanej žalobe, odstrániť vady konania a rozhodnutia a vo veci opätovne rozhodnúť. Vo svojom novom rozhodnutí rozhodne aj o náhrade trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

Toto rozhodnutie prijal senátu Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).