

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 14C/335/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5115232377
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Kozáčik
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2019:5115232377.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina sudcom JUDr. Vladimírom Kozáčikom, v spore žalobcov: 1/ A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX/XX, E., 2/ F. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX/XX, E., obaja právne zastúpení Mgr. Soňou Grošaftovou, advokátkou, so sídlom Makovického 7, Žilina proti žalovanej: H. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX/XX, E., o zaplatenie sumy 459,75 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobkyni 1/ 306,50 eur spolu s 5,05 % ročným úrokom z omeškania od 18.10.2015 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi 2/ 153,25 eur spolu s 5,05 % ročným úrokom z omeškania od 18.10.2015 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaná je p o v i n n á nahradiť žalobcom 1/ a 2/ trovy konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobkyňa v 1/ rade sa domáhala žalobou doručenou súdu 6.11.2015 voči žalovanej (pôvodne aj žalovanému v 2/ rade) zaplatenia 306,50 eur spolu s 5,05 % úrokom z omeškania od 18.10.2015 do zaplatenia. Žalobca v 2/ rade sa domáhal voči žalovanej tou istou žalobou zaplatenia 153,25 eur spolu s 5,05 % úrokom z omeškania od 18.10.2015 do zaplatenia.

Žalobcovia v rade 1/ a 2/ rade odôvodnili žalobu tým, že sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade Žilina, Katastrálny odbor, na LV č. XX kat. územie E. domu č.s. 648 situovaného na pozemku KN-C parc. č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 332 m² a pozemku KN-C parc. č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 332 m², pričom podiel žalobkyne v 1/ rade je 1 a podiel žalobcu v 2/ rade je 1.

Zdôraznili, že v rozhodnom čase pre uplatnenie tohto nároku vlastnili podiel 1 manželia H. D. I., J. C., nar. XX.X.XXXX, a C. I., nar. X.XX.XXXX, obaja toho času trvalé bytom F. K. XXX, XXX XX F. F., ktorý následne previedli na p. L. M., nar. XX.X.XXXX, bytom N. XXX G. O., vklad ktorej bol povolený pod č. V 2374/2014 dňa 16.4.2014. Zmluvou o postúpení pohľadávok, práv a povinností zo dňa 3.11.2015 manželia Budkeovci ako postupcovia na strane jednej postúpili svoju pohľadávku voči žalovaným v 1/ a 2/ rade v sume 459,75 eur na žalobkyňu v 1/ rade ako postupníka na strane druhej a postúpenie postupcovia oznámili žalovaným v 1/ a 2/ rade listom zo dňa 4.11.2015 v zmysle ust. § 526 Obč. zákonníka.

Zdôraznili, že podiel 1 na nehnuteľnostiach je ku dňu podania návrhu vedený na zosnulú H. P. -Q., nar. XX.X.XXXX, ktorá zomrela dňa XX.X.XXXX a ako jediná dedička spoluvlastníckeho podielu 1 ktorá dedičstvo neodmietla, prichádza do úvahy žalovaná v 1/ rade. Dedičské konanie je vedené na Okresnom

súde v Žiline sp. zn. 30D/144/2007, prejednávanej na NÚ JUDr. Zuzany Kolembusovej pod sp. zn. Dnot 57/2007. Dedička žiadala zaradiť spoluvlastnícky podiel 1 do dedičstva po zosnulej H. P. – Q., čo Krajský súd v Žiline v rámci odvolania podaného dedičkou už vyslovil v podanom názore. Nárok odôvodňovali aj voči pôvodnému žalovanému v 2/ rade R. S. G., na ktorého poručiťka previedla podiel, avšak následne žalobu voči žalovanému v 2/ rade vzali späť a súd konanie voči žalovanému v 2/ rade zastavil.

Žalobcovia uviedli, že pozvánkou zo dňa 26.8.2013, vyvesenou v spoločných častiach nehnuteľnosti, z vnútornej strany vchodových dverí, boli spoluvlastníci nehnuteľnosti pozvaní na schôdzu obyvateľov domu na deň 7.9.2013. Na schôdzi sa zúčastnili žalobkyňa v 1/ rade, žalobca v 2/ rade a H. D. I. ako spoluvlastníci každý v 1 v domovej nehnuteľnosti č.s. 648 situovanej na pozemku KN-C parc. č. XXXX o výmere 332 m² - Hollého ul. č. 10 v Žiline konaného dňa 7.9.2013 o 10.00 hod. Nezúčastnili sa žalovaná a R. S. G..

Prítomní spoluvlastníci v rozsahu 3, t.j. nadpolovičnej väčšiny v nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XX kat. územie E. odsúhlasili vyčistenie odkvapových rín, opravu časti strechy pri schodišti, vyčistenie a opravu kanalizácie, vybudovanie nových prvkov za účelom bezproblémového odtekania kanalizácie a dažďovej vody, oslovenie firmy, ktorá bude práce realizovať, spôsob financovania, uzavretie samostatnej zmluvy so stavebnou firmou, prípadne s inými odbornými firmami podľa znalostí a schopností odvetvia na práce v bode 1. rozhodnutia, spôsob financovania prác, a to v rozsahu zodpovedajúcejmu 1 -tiny u každého spoluvlastníka + rovným dielom za zvyšnú 1 -tinu rodiny G., ak sa táto nebude podieľať, urobenie prieskumu ohľadne upratovania, ohľadne realizácie okien v pivničných priestoroch, realizácie zveľadenia spoločných a pivničných priestorov, ohľadne získavania záujemcov na prenájom pivničných priestorov, v prípade, že sa rodina G. nebude na financovaní podieľať v rozsahu 1/4-tiny, uplatňovanie alikvotnej časti vynaložených nákladov mimosúdne a následne v súdnom konaní.

Dňa 1.10.2013 ako objednávateľa na strane jednej uzatvorili so spoločnosťou STAV-BAIn, s.r.o., Žilina, ako zhotoviteľom na strane druhej Zmluvu o dielo, predmetom ktorej boli stavebné, udržiavacie, montážne, upratovanie práce na nehnuteľnosti D. XX C. E., tak ako bolo špecifikované v zmluve o dielo. Po realizácii prác im zhotoviteľ vystavil faktúru č. 1020130001 zo dňa 30.11.2013 na celkovú sumu 1.651,- eur, ktorú mu v celej sume uhradili, t.j. aj sumu 412,75 eur, ktorá pripadá na podiel 1/4-tiny H. P. - Q.. Zároveň pre nich dodávateľ p. C. H. - AQUAJET, Považská Bystrica vykonal práce - čistenie dažďovej kanalizácie, TV - monitoring dažďovej kanalizácie, a to v dvoch termínoch - dňa 29.10.2013 a 6.11.2013. Uvedené práce si vyfakturoval faktúrou č. 257/2013 zo dňa 8.11.2013 na celkovú sumu 188,- eur, ktorú čiastku mu v celej sume taktiež uhradili, t.j. i sumu 47,- eur, ktorá pripadá na podiel 1/4-tiny H. P. -Q.. Spolu za práce zaplatili 1.839,- eur.

S poukazom na ich tvrdenia vyslovili názor, že tak žalovanej (s alternáciou aj na R. S. G.) na ktorú pripadá spoluvlastníctvo 1/4-tiny bol predostretý zámer realizovať práce. Tak ako po celé predchádzajúce roky ostala nečinná. Uviedli, že pod pojem hospodárenie so spoločnou vecou, o ktorom majú spoluvlastníci podľa § 139 ods. 2 OZ rozhodovať, možno zahrnúť aj rozhodnutie o tom, aká investícia, t.j. náklady akého druhu a v akej výške majú byť vynaložené na spoločnú vec. Na základe uvedeného popisu žalobcovia zrealizovali úkony ako úkony na základe rozhodnutia väčšiny a menšinový spoluvlastník je povinný prispieť na takto vynaložené náklady podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu, keďže tak plní povinnosti vyplývajúce mu z ust. § 137 ods. 1 OZ.

Žalobcovia v 1/ a 2/ rade a pôvodní vlastníci 1/4-tiny manželia Budkeovci vyzvali žalovanú, aby dlžnú sumu 459,75 eur pripadajúcu na ich podiel uhradila na nimi označený účet č. XXXXXXXX/XXXX vedený v peňažnom ústave OTP Banka Slovensko, a.s., nakoľko túto čiastku zaplatili každý rovným dielom po 153,25 eur za nich (459,75 eur : 3), a to najneskôr do 3 dní po obdržaní listu. Upozornili ich, že po márnom uplynutí lehoty budú nútení svoj nárok uplatniť na súde. Žalovaná výzvu prevzala dňa 14.10.2015. Na základe vyššie uvedených skutočností žalovaná dlhuje žalobkyňi v 1/ rade JUDr. Andrei Vladárovej sumu 306,50 eur (153,25 eur titulom jej úhrady a 153,25 eur titulom nadobudnutej pohľadávky o manželov Budkeových), žalobcovi v 2/ rade titulom 153,25 eur jeho úhrady.

Nakoľko je žalovaná v omeškaní so zaplatením peňažného dlhu, žalobcovia si uplatňujú voči nej úrok z omeškania vo výške určenej podľa § 3 vládneho nariadenia č. 87/1995 Z.z. v platnom znení, a to k prvému dňu omeškania, ktorý deň je deň nasledujúci po poskytnutí lehoty v rámci mimosúdneho usporiadania veci, nakoľko na povinnosť uhradiť dlžnú sumu bola žalovaná v rámci mimosúdnej výzvy, ktorú si prevzala dňa 14.10.2015, v rámci nej jej bola poskytnutá 3-dňová lehota na úhradu, t.j. do omeškania sa dostala dňom 18.10.2015.

Žalovaná vo vyjadrení k žalobe uviedla, že nárok neuznáva. Vyslovila názor, že z doručenej žaloby a príloh nie je zrejmé aké konkrétne stavebné objekty a úpravy mali byť vybudované, kde boli vybudované, na akej parcele, popis účelu, riešenie, projektová dokumentácia, objednávka aj faktúra sú

len vo všeobecnej rovine, ak dôvodom bol nevyhovujúci technický stav, kedy a čo tento stav spôsobilo, kto je vlastníkom účtu z ktorého mali byť platby realizované (vzhľadom na otázku aktívnej legitímácie). Žalovaná poprela, že by ohľadom úprav od ktorých nárok žalobcovia odvíjajú, vopred so žalovanými komunikovala. Pri rešpektovaní negatívnej dôkaznej teórie však nemožno od žalovanej žiadať, aby preukázala neexistenciu komunikácie žalobcov so žalovanými. Skutkové tvrdenia žalobcov v tomto konaní považovala v rozpore s ich inými tvrdeniami podanými v konaní vedenom pred Okresným súdom Žilina sp. zn. 12C/197/2004, kde v 2017 tvrdili, ako sa od roku 2002 do nehnuteľnosti neinvestovalo a neopravovalo a tak od toho roku len chátra.

Žalobcovia v reakcii na tvrdenie žalovanej uviedli, že žalobcovia trvajú na skutkovej a právnej argumentácii uvedenej v žalobe zo dňa 6.11.2015 pod bodom IV. a nasl. žaloby. Žalobcovia preukázali uzavretie zmluvy o dielo, tak ako majú na mysli príslušné zákonné ustanovenia, zmluva o dielo zo dňa 1.10.2013 je platná, presne špecifikuje, čo bolo jej predmetom, ako aj cenu, za ktorú má byť dielo vykonané, táto cena bola stanovená ako pevná, nebola menená, nakoľko neboli naplnené podmienky pre jej zmenšenie z dôvodu menšieho rozsahu prác, prípadne zvýšenie pre prípad prác navyše. K úprave ceny diela na základe dohody nedošlo. Tak ako vyplýva z článku III. predmetnej zmluvy, cena bola dojednaná vo výške 1.651,- eur (vo vzťahu k dodávateľovi STAV-BAin, s.r.o.). Čo sa týka dodávateľa p. C. H. - AQUAJET, medzi nim a žalobcami došlo k samostatnému právnemu vzťahu na základe zmluvy, predmetom ktorej boli práce vykonané dňa 29.10.2013, spočívajúce v čistení dažďovej kanalizácie a prevedenie monitoringu - 2 odvody a dňa 6.11.2013, spočívajúce v čistení dažďovej kanalizácie a TV monitoringu - 2 odvody, za dohodnutú paušálnu sumu 188 eur, ktorá bola následne dodávateľom vyfakturovaná a uhradená. Celkové práce predstavovali v súčte čiastku 1.839 eur, od ktorej je odvodená žalovaná suma 1/4-tiny, pripadajúca na žalovanú. Žalobcovia preukázali i úhradu.

K námietke ohľadne špecifikácie konkrétnych stavebných objektov a úprav, kde boli tieto vybudované, na akej parcele, popis účelu, riešenie, projektová dokumentácia a tvrdenie, že objednávka aj faktúra sú len vo všeobecnej rovine, žalobcovia uviedli, že táto námietka nie je opodstatnená, v danej veci zákon neustanovuje žalovanou požadované náležitosti. Z obsahu zmluvy je nepochybné, že sa jedná o práce na domovej nehnuteľnosti na Hollého 10 v Žiline. Vlastníkom tejto nehnuteľnosti sú žalobcovia každý v 1 -tine, žalovaná v 1 -tine (1-tina v čase rozhodnom patrila manželom Budkeovým). Projektová dokumentácia nebola potrebná, zákon túto nevyžaduje, obzvlášť, ak sa jednalo o jednoduché práce. Z obsahu zmluvy je nesporné aký účel objednávateľa sledovali a tento bol aj dosiahnutý. Z hľadiska predmetu sporu nepovažujú za podstatné, či bol nevyhovujúci technický stav, kedy a čo tento stav spôsobilo, preto ani námietka v tomto smere nie je podstatná. Vo vzťahu k účtu z ktorého bola platba realizovaná, žalobcovia uviedli, že tak ako vyplýva z priloženého dôkazu, jedná sa o účet žalobkyne v 1/ rade, ktorá realizovala platbu vo výške 188,- eur dňa 15.11.2013 a žalobca v 2/ rade jej na túto úhradu poskytol sumu 1/3-tiny a pôvodný spoluvlastníci C. a H. D. I. 1/3-tinu.

Vo vzťahu k tvrdeniam o absencii komunikácie žalobcovia uviedli, že žalovaná sa dlhoročne vyhýba akejkoľvek komunikácii, obdobne jej syn, ktorý v predmetnej nehnuteľnosti s ňou býva, pri zazvonení a zistení o koho sa jedná zabuchnú dvere, nikoho nezdravia, na ničom sa nezúčastňujú. Zo strany žalovanej a jej syna neprichádza do úvahy ani bežná komunikácia, tak ako je zvykom medzi slušnými ľuďmi a dalo by sa očakávať u spoluvlastníkov, nakoľko žalovaná v rade, ani jej rodinný príslušník - syn Dipl. R. S. G., obývajúci jednu domácnosť, sa s nikým v nehnuteľnosti nerozprávajú, neotvárajú, osobný kontakt minimalizujú, dochádza k nemu len náhodne potom, čo nestihnú vyjsť, resp. vojsť. Sú úplne úsmevné situácie, keď radšej sedia v aute do doby, kým sa osoby patriace k spoluvlastníkom a spoluvlastníci vzdialia, aby sa nestretli. Z titulu spoluvlastníctva sú absolútne nečinní. Nerealizujú žiadne povinnosti vo vzťahu k spoluvlastníctvu. O uvedenom je možné sa presvedčiť z konania 12C/197/2004, kde predmetom konania bol nárok spoluvlastníkov vo vzťahu k preplateniu investícií do nehnuteľnosti ešte z roku 2001 a 2002. Od tohto obdobia po dobu 18. rokov, žalovaná a ani nikto z jej rodiny sa nepodieľa na akejkoľvek údržbe, alebo nevyhnutnej oprave. Komunikácie ohľadne predmetných nevyhnutných opráv sa zbavila sama žalovaná svojou opätovnou nečinnosťou a pasívnym prístupom k výkonu vlastníckeho práva. Nedostavila sa na schôdzu spoluvlastníkov, na ktorú bola pozvaná pozvánkou zo dňa 26.8.2013, tak ako všetci ostatní spoluvlastníci. Všetci ostatní sa dostavili, pozvánku videli a zápisnicu zo schôdze aj podpísali. Žalobcovia vyslovili nesúhlas, že by ich skutkové tvrdenia boli v rozpore s tvrdeniami v konaní 12C/197/2004, nehnuteľnosť je v súčasnosti a v roku 2017 v stave, ktorý nie je vyhovujúci a práce, ktoré boli v roku 2013 na nehnuteľnosti vykonané predstavovali len práce za účelom odstránenia havarijného stavu na streche a upchatej kanalizácii, aj z dôvodu nečistôt v dažďových ríňach. Tým dochádzalo k vytopeniu pivníc a zatekaniu chodby. Nehnuteľnosť si po 18. rokoch vyžaduje opravu so značnými finančnými nákladmi, na ktoré však spoluvlastníci nemajú, nakoľko žalovaná neuhradila investície ešte z roku 2001 a 2002, ktoré za ňu spoluvlastníci suplovali v rozsahu

cez cca 10.000,-eur. Tiež poukázali na Zápis o prevzatí diela zo dňa 30.11.2013 a fotodokumentáciu, ktorú zabezpečil zhotoviteľ diela pri jeho výkone. Na fotodokumentácii je zachytená osoba - spoločník spoločnosti STAV-BAin, s.r.o., p. R. I., ako aj pracovník C. H. – AQUAJET.

Samotné vyjadrenie žalovanej považovali za vágne, nepresvedčivé, s cieľom zahmlievania podstatných skutočností dôležitých pre rozhodnutie vo veci, nakoľko súdu nepredostrela jednoznačnú odpoveď na otázku, či namieta vykonanie uvedených prác, či namieta úhradu ceny za ich vykonanie. Žalobcovia tvrdili, že žalovaná bola prítomná pri vykonávaní prác, vedela o nich, dodávateľa ju opakovane videli, prišla sa pozrieť čo robia, práce sa vykonávali priamo pod jej bytom z troch strán, pričom vyšla na balkón, aj z bytu, podala i ďalšie udanie v tomto smere na životné prostredie, ktoré sa vzťahovalo k vybudovaniu odvodu splaškovej vody. Žalovaná videla ako ríne boli čistené zo strechy, p. I. sa zlaňoval, videla tiež ako bolo pristavené zariadenie na monitoring a čistenie kanalizácie, tzv. krtkovací prístroj. Tiež vyslovili názor, že nemôže ostať nepovšimnutá snaha žalobcov i o mimosúdne usporiadanie veci, v ktorom žalobcovia zaslali žalovanej výzvu na úhradu, ktorú prevzala dňa 14.10.2015, v rámci ktorej bola opätovne upozornená na všetky skutočnosti, boli jej zaslané prílohy. Žalovaná žiadnym spôsobom nereagovala, nenamietala a v podstate ani relevantným spôsobom v tomto konaní nepredostrela takú skutkovú a právnu argumentáciu, na základe ktorej by nárok žalobcov nebol opodstatnený.

Žalovaná v duplike uviedla, že jej nie je zrejmé čo a kedy spôsobilo žalobcami tvrdenú nepriechodnosť kanalizácie. Zrejme na to majú dôvod, prečo to nechcú konkretizovať. Považuje za nepochopiteľné prečo žalobcovia doposiaľ nepovedali to podstatné, že si nárokujú preplatenie vodnej stavby na parcele XXXX/X, ktorá nie je zakreslená na katastrálnej mape, nie je vedená v žiadnej evidencii, na LV nie je zapísané vecné bremeno. Teda od ničoho nemožno odvodzovať podielové spoluvlastníctvo žalovanej k tejto stavbe. Ak sa žalobcovia rozhodli vybudovať túto vodnú stavbu, nezakladá to automaticky nový právny vzťah žalovanej 1/ k predmetnej stavbe. Tiež zdôraznila, že úlohou súdnictva je predchádzať ďalším sporom. Súd sa môže oboznámiť so spisom Okresného súdu Žilina 12C/268/2003, z ktorého zistí ako si žalobkyňa 1/ po odkúpení práve tejto parcely XXXX/X začala uplatňovať od žalovanej 1/ bezdôvodné obohatenie práve z dôvodu, že na tomto pozemku má vystavanú drobnú stavbu - garáž. Preto ak by súd žalobnému nároku vyhovel čím by v podstate určil (potvrdil), že spoluvlastníckou vodnej stavby na parcele XXXX/X je aj žalovaná 1/, nič by nebránilo žalobkyni 1/ opäť sa kedykoľvek domáhať nárokov vyplývajúcich z existencie stavby na tejto parcele. Namietala aj poškodenie tejto drobnej stavby, keď na vozidle patriacom do rodiny žalobkyne 1/ nepochopiteľne vozili do kruhu po parcele XXXX/X napriek tomu, že sa jedná o záhradu a neďaleko je dosť veľká spevnená plocha. Prejdením po veku vodnej stavby došlo k jej poškodeniu prelomením. Považuje za nárok v rozpore s dobrými mravmi, aby žalovaná 1/ hradila žalobcom za stavbu, ktorú si napokon sami poškodili.

Zároveň žalovaná rozporovala nárok aj z pohľadu prác, ktorých preplatenie si nárokujú v konaní vedenom pred rovnakým súdom pod sp. zn. 12C/197/2004, pretože v danom konaní tvrdili, že sa rozhodli pre kompletnú rekonštrukciu aj odkvapov a rín a to spôsobom, aby to bolo dobre, lacno a kvalitne urobené. Z fotografií predložených žalobcami vyplýva, že realizovali zaústenie rín do kanalizácie. Práve preto žalovaná 1/ v prvom vyjadrení namietala čo vlastne od nej žiadajú preplatiť, pretože objednávka a zmluva o dielo nenesú žiadnu výpovednú hodnotu z pohľadu kedy a čo sa konkrétne pokazilo, či sa vôbec niečo pokazilo a či sa nejedná len o nápravu nedorobkov a čo konkrétne sa prácami naprávalo. Práve v konaní 12C/197/2004 žalovaná 1/ namietala, že od počiatku neboli ríne správne osadené čo spôsobuje vytápanie pričom znalkyňa napriek tomu tvrdila, že dom nevyžaduje žiadnu opravu len bežnú údržbu, hoci aj na fotografiách doložených žalovanou 1/ bolo zrejmé ako pivnice vytápa. Navyše znalkyňa spracovala rozpočet v ktorom uviedla, že skutočnú realizáciu prác ani ich rozsah nemá preukázaný, napriek tomu súd žalobcom v celom rozsahu vyhovel. Čiže vždy platí iba taká verzia a taký skutkový základ, ktorý je v prospech žalobcov a vlastne tie isté práce má žalovaná 1/ uhradiť rovno 2x. Napokon žalobkyňa 1/ ničím nepreukázala refundáciu prostriedkov z účtu o ktorom tvrdí že je jej osobný. Pretože v súdnom konaní majú strany sporu dôkaznú povinnosť, je dôkazné bremeno na pleciach žalobcov.

Žalovaná v ďalšom podaní pred druhým pojednávaním rozporovala aktívnu legitímáciu žalobcov z dôvodu, že manželia D. a C. I. sa bezodplatne, čiže pre nich za nápadne nevyhodných okolností zbavili nároku postúpením pohľadávky. Pre posúdenie aktívnej legitímácie žiadala skúmať pravdivosť skutkových tvrdení obsiahnutých v žalobnom návrhu, zistiť či majitelia D. a C. I. skutočne finančne prispeli na tento účet a teda disponovali žalovaným nárokom, najmä ak v tom čase existujúce okolnosti nasvedčujú tomu, že podieľať sa na financovaní prác by bola pre nich nadbytočná finančná záťaž. Poukázala na to, že na základe výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. F. K. - I. je možné považovať za preukázané, že sa manželia D. a C. I. odsťahovali do novo zakúpenej nehnuteľnosti v období III.Q 2013 a teda podiel domu na Hollého 10, Žilina preukázateľne plánovali odpredať. Vykonané úpravy, ktoré sú predmetom tohto sporu, preukázateľne nemohli ovplyvniť predajnú cenu nehnuteľnosti, nakoľko

návrhom zo dňa 16.07.2013 spoluvlastníka - manželov H. D. I. a C. I. ponúkli žalovanej odkúpenie ich spoluvlastníckeho podielu (teda pred vykonaním úprav), podľa ktorej majú záujem odpredať nehnuteľnosť tretej osobe za 75.000 eur. Následne, po realizácii úprav, nový majiteľ L. M. odpredal tretej osobe ten istý spoluvlastnícky podiel za 75.000 eur, čo preukazovala návrhom spoluvlastníka - M. L. - na odpredaj jeho spoluvlastníckeho podielu. D. a C. I. bývali v novej nehnuteľnosti a tú na Hollého plánovali odpredať. Poukázala na konanie sp.zn. 12C/197/2004, kde v obdobnej situácii pôvodný spoluvlastník domu na D. XX L. C. tvrdil, že keďže vedel, že sa o pol roka odsťahuje, za H. P. sa už neskladal, ale nechal to na pleciach nového majiteľa. Poukázala aj na to, že podľa LV č. XXXX čerpali na novú nehnuteľnosť hypotekárny úver, z aktuálneho LV vyplýva zistenie, že doposiaľ úver nie je splatený. Za tejto situácie by o to viac bolo pre dobrého hospodára prioritnejšie postupovať tak, aby svojimi prostriedkami neplytval. Ďalej žalovaná zdôraznila, že z podstaty tvorby fondu opráv vyplýva, že prostriedky sú periodicky akumulované práve na realizáciu opráv a úprav, ktoré sú predmetom tohto konania. Je mimoriadne nelogické, aby sa na jednej strane vytvoril fond opráv a na druhej strane spoluvlastník po úhrade faktúr na neho pripadajúcu alikvotnú časť uhradil vo vlastnej réžii a nečerpali sa prostriedky priamo z fondu na to určeného, v opačnom prípade by nebol dôvod zriaďovať fond. Vyslovila názor, že sa jedná o simulovaný právny úkon, ktorý nemožno časom konvalidovať a nie je spôsobilý založiť aktívnu legitímáciu. Ak by sa preukázalo, že manželia D. a C. I. na účet neprispeli, ale ich podiel suploval niekto iný, znamená to, že skutkové tvrdenia obsiahnuté v žalobnom návrhu sú nepravdivé, postúpenie pohľadávky je simulovaný právny úkon, čo sa pretaví do nepriaznivého následku pre žalobcov. Tiež uviedla, že žalobcovia sa snažia pohyby na účte všemožne zatajiť, odpútavajú pozornosť, jedná sa pritom o účet spoločnej nehnuteľnosti, o to viac možno dôvodne očakávať vyššiu mieru transparentnosti účtu a nemal by existovať ani najmenší problém proaktívne predložiť kompletnú platobnú históriu a rozplynúť tak akékoľvek pochybnosti týkajúce sa otázky aktívnej legitímácie. Podľa žalovanej, by mal súd prihliadnuť aj na takéto správanie a vyvodiť indície v neprospech žalobcov. Naliehavosť žalovaná odôvodňovala dlhým časovým odstupom a teda možnosťou skartácie týchto údajov v banke žiadala od súdu zabezpečiť výpisy z účtu vedeného v N. I. číslo XXXXXXXX/XXXX pre obdobie január až december 2013 a identifikáciu vyššie označeného účtu.

Tiež žalovaná uviedla, že v jedinej súdu predloženej zápisnici údajne datovanej na 07.09.2013 sa odvolávajú na dohodu ohľadom doručovania pozvánok, ku ktorej mali dospieť na schôdzi konanej dňa 28.03.2003 a preto by sa mal súd oboznámiť aj so zápisnicou zo dňa 28.03.2003, pretože prax je opačná, nič zverejňované na vnútornej časti dverí nie je a nebolo, o schôdzach nemá žiadnu vedomosť čo je možné preukázať vyžiadaním pozvánok a zápisníc za obdobie 2012-2019.

Žalovaná poukazovala tiež na to, že z výzvy na zaplatenie 459,75 eur - pokusu o zmier, ktorá bola žalobcami doložená ako príloha žalobného návrhu, peňažnú sumu žiadali poukázať na účet vedený v N. I. číslo XXXXXXXX/XXXX. Žalobkyňa 1/ prostredníctvom vyjadrenia zo dňa 18.05.2018 potvrdila, že účet vedený v N. I. číslo XXXXXXXX/XXXX patrí práve žalobkyňi 1/. Vzhľadom na uvedené žalovaná predpokladá, že práve účet vedený v N. I. číslo XXXXXXXX/XXXX je zriadený na účely fondu opráv. Vyslovila názor, že tvrdenie žalobkyne v 1/ rade o tom, že manželia D. a C. I. sa finančne podieľali na opravách ktoré sú predmetom sporu sú nielen že ničím nepodložené, ale samotné tvrdenie, že po tom, čo žalobkyňa 1/ uhradila faktúry tak jej alikvotnú čiastku D. a C. I. refundovali, je v logickom rozpore s existenciou fondu opráv.

Žalovaná tiež vo svojich vyjadreniach napádala pravdivosť vyjadrení žalobcov a svedkov s tým, že v zápisnici o pojednávaní zo dňa 04.04.2019 je zachytená časť výpovede žalobkyne 1/ o tom, že jej spoluvlastníci umožňujú podieľať sa na správe domu, vyhotovujú pozvánky, ktoré vyvesia na vstupné dvere nehnuteľnosti, pokúšajú sa s ňou komunikovať. Hoci mal byť zriadený fond opráv v roku 2013, v zápisnici z rokovania spoluvlastníkov z 07.09.2013 sa vyjadrujú k všetkému možnému okrem fondu opráv a nenamietali, že do fondu neprispieva.

Pokiaľ by boli skutkové tvrdenia žalobcov ohľadom vyvesovania pozvánok na každé rokovanie a odkomunikovanie všetkých záverov z rokovaní pravdivé, logickým vyústením by bolo, že by namietali neprispievame do zriadeného fondu opráv a uvedené zahrnuli aj do Zápisnice z rokovania spoluvlastníkov z 07.09.2013. Jednoducho povedané, ak by zámer zriadiť fond opráv chceli riadne prejednať a neobchádzať ju, chýbajúce príspevky by nejako riešili a netvářili sa akoby fond ani neexistoval.

Zdôraznila, že žalobkyňa 1/ sa stala spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v roku 2000. Napriek tvrdeniam žalobkyne v 1/ rade, matka žalovanej nikdy nemala problém prispieť na opravy, sama sa aktívne podieľala na správe domu, viac ako 50 rokov zastrešovala vodné a stočné, starala sa o harmonogram platieb, poskytovala spoluvlastníkom podporu a pod.. Ešte v III.Q. 2000 sa podieľala na oprave vstupných dverí do domu. Okamihom kúpy spoluvlastníckeho podielu žalobkyňou v 1/ rade, tá využila

mimoriadne nízke právne povedomie jej matky, ktorá bola vtom čase dôchodkyňa a neplatila alikvotnú čiastku pripadajúcu na poplatky za zrážkovú vodu. Od okamihu kúpy podielu musela jej matka za žalobkyňu 1/ suplovať platby, pretože v zmluvnom vzťahu so SEVaK-om vystupovala ako konečný odberateľ vody a producent odpadových vôd.

Žalobkyňa 1/ sa doposiaľ ani náznakom nepokúsila napraviť vzniknutú situáciu, práve naopak, obštrukčným správaním sa vyhýba súdnemu sporu. V roku 2001 sa žalobkyňa 1/ počas rekonštrukcie jej bytu rozhodla pre vybudovanie samostatného pripojenia vodovodu do jej bytu, pričom rekonštrukciu vykonával J. I. a ako technický zástupca bolo na stavbe často vídať H. H., ktorý sa ako jej technický zástupca zúčastňoval aj iných akcií a uviedla, že obaja sa od počiatku správali nie práve vyberanými spôsobmi, J. I. mal byť neraz pod vplyvom alkoholu, H. H. bol opakovane stíhaný za zločin týrania blízkej osoby (OS Žilina 28T/201/2013, 35T/129/2013). J. I. po pripojení bytu žalobkyne 1/ na samostatnú vodovodnú stúpačku ktorú zviedol po fasáde domu pôvodnú vodovodnú stúpačku, ktorá viedla do bytu žalovanej aj bytu žalobkyne 1/, v pivničných priestoroch domu odrezal a zatíkol do podlahy pivnice. Zároveň po fasáde domu zviedol novú kanalizačnú prípojku a napojil ju v pivničných priestoroch domu kolenom na pôvodnú kanalizačnú rúru. Ak by boli tvrdenia žalobkyne pravdivé, že nesledovalo znepríjemnenie bývania v byte H. P., pripojenie novej kanalizácie by bolo realizované kanalizačnou odbočkou a nie kolenom a do rozvodu vody by nebolo vôbec zasahované. Odvtedy kúpeľňa bytu jej matky zostala bez pripojenia na vodovod a kanalizáciu. Žalobkyňa 1/ ad absurdum tvrdí, že sa „iba“ pripojila na pôvodnú kanalizáciu, avšak prerušila pôvodné trasovanie a z bytu H. P. splašková voda nemá cez čo odtečť do kanalizácie. Ak sa situáciu žalobkyňa 1/ snaží zľahčovať s tým, že kanalizácia bola upchaná a nedala sa spriechniť, uvedené nie je pravda, kanalizácia priechodná je, po čiastočnom odstránení krytu, ktorý bol osadený po prerezaní rúry a vyliatí vedra vody do vane bolo zreteľne vidieť na fotodokumentácii, že voda prúdom odteká do pivničného priestoru. Ak by aj bola kanalizácia nepriechodná, to nedáva žalobkyne 1/ žiadne oprávnenie na to, aby sa pripojila na pôvodnú kanalizáciu iba kolenom a nie odbočkou. Tiež vyslovila názor, že kanalizáciu znepríechodnila sama žalobkyňa v 1/ rade. Poukazovala tiež na nedôveryhodnosť žalobkyne v 1/ rade z dôvodu, že jej sestra má žiť s C. T., ktorého ako svedka prizvala žalobkyňa v konaní sp. zn. 16C/86/2006 a to, že pozvánka bola vyvesená spôsobom ako pri nástenkovom tendry. Tiež poukazovala na to, že ak predpokladali, že bude robiť problémy, predstavuje poštovné len minimálne náklady s vysokou preukaznou hodnotou. Tiež poukazovala na to, že mala byť viac krát krivo obvinená zo strany účastníkov, ich druhov či priateľov, čo nie je pravda.

Ďalej poukazovala na skutočnosť, že príjmový pokladničný doklad vystavený podnikateľským subjektom STAV-BAin, s.r.o., zo dňa 30.11.2013 na úhradu faktúry podnikateľského subjektu STAV-BAin, s.r.o., číslo faktúry 1020130001 vyhotovenej 30.11.2013 neobsahuje povinné náležitosti účtovného dokladu (§ 10 zák. č. 431/2002 Z. z.). Tiež uviedla, že podnikateľský subjekt STAV-BAin, s.r.o., vznikol 06.09.2013. K roku 2013 mal podnikateľský subjekt jedného zamestnanca a za účtovný rok 2013 mal obrat 3 001 eur, pričom z toho výrobná spotreba predstavuje 2 778 eur, mzdové náklady 170 eur, odvody sú vo výške 61 eur s výsledkom hospodárenia - 8 eur. Podľa Výkazu ziskov a strát k 31.12.2013 výrobná spotreba (B.) 2 778 eur je tvorená spotrebou materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A) v sume 2 358 eur a službami (účtovná skupina 51) v sume 420 eur. Pod spotrebu materiálu (B.I.) je možné v rámci účtu 501 účtovať najmä spotrebu základného materiálu, pomocného materiálu, prevádzkových látok, spotreba náhradných súčiastok pri opravách - ak sa nesledujú z hľadiska účelu na účte 511 - Opravy a udržiavanie, spotreba obalov zahŕňaných do ceny výrobkov, spotreba tlačív, formulárov, kancelárskych potrieb, odbornej literatúry, právnych predpisov, výdaj hmotného majetku, ktorý podnik nepovažuje za dlhodobý zo skladu do používania, nákup drobného. Na účte 502 sa sledujú externé dodávky elektrickej energie, plynu, pary, vody. Na účte 503 sa sledujú dodávky betónových zmesí v stavebnej výrobe, odber vody z vodných tokov na účely zavlažovania, nákup energie a vody do rozvodných sietí a pod. Na účte 505 sa sledujú opravné položky k zásobám. Na účte 518 (účtovná skupina 51) sa sledujú náklady za externe dodané služby napr. subdodávateľa prác. Osobné náklady (C.) sa vedú na účtoch účtovnej skupiny 52. Vyjadrila dôvodné pochybnosti o reálnosti vyfakturovania sumy 1 320,00 eur za vykonané stavebné práce, najmä ak príjmový pokladničný doklad nie je očíslovaný a teda nie je ho možné spárovať v rámci účtovníctva. Spoločnosť STAV-BAin, s.r.o., za prácu (resp. služby) ani nemohla prijať sumu 1.320,00 eur, pretože túto sumu podľa výkazu ziskov a strát podnik za rok 2013 ani nedosiahol.

Súd vo veci nariadil pojednávanie.

Žalobkyňa v 1/ rade uviedla, že úhrada 188 eur bola uhradená z jej účtu, po tom ako sa jej ostatní spoluvlastníci p. I. a G. poskladali pomernou časťou. Osobitne zdôraznila, že bolo rozhodnuté o údržbe nehnuteľnosti a to jednak uzavretím zmluvy so spoločnosťou STAV-BAin, s.r.o., ktorý činnosti vykonával

už dlhšie či už prostredníctvom konateľa A. I., ktorý predtým vykonával živnosť špecializujúcu sa na tieto práce. Tiež uzavreli zmluvu aj s H. C. B. na čistenie kanalizácií. Jedná sa o práce v súvislosti s údržbou a zachovaním nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve spoluvlastníkov. Poukázala na to, že predchádzajúce práce, na ktoré poukazovala žalovaná boli v rokoch 2001-2002. Predmetné práce, za ktoré si uplatňujú nároky boli vykonané v roku 2013 považovala za logické, že mohlo dochádzať k znečisteniu a poškodeniu. Vo vzťahu k pozvánke uviedla, že táto nemá charakter verejnej listiny a nevzťahujú sa na ňu žiadne povinnosti spojené s verejnou listinou. Tým, že nerešpektovala žalovaná predvolanie a účasť, sa sama zbavila svojich nárokov. Tiež uviedla, že odkedy sa stala vlastníčkou spoluvlastníckeho podielu v tejto nehnuteľnosti, tak si nepamätá, že by žalovaná nejakou časťou prispela k údržbe domu.

Žalobca v 2/ rade uviedol, že zistili zavlhanie pod bytom p. I. a I. ako aj v ostatných častiach pivničných priestorov. Preto bola zvolaná schôdza výveskou na vnútorných dverách. Na schôdzi sa nezúčastnila žalovaná, ani jej syn. Riešili kto by mohol osloviť nejakú firmu a začali riešiť aj financie, pretože z predošlých prípadov mali zlé skúsenosti keď p. G., neprispievala. Dohodli sa vyskladať alikvotnou čiastkou. L. C. oslovila firmu p. I., on sa na to prišiel pozrieť a povedal, že bude nutný monitoring potrubia, lebo nevedeli v akom je to stave. Pretože bolo nevyhnutné zaistenie stavu kanalizácie, bol povolaný p. z Považskej Bystrice, keď tam bol prvý krát, tak on sa vlastne nikde nedostal. Niečo zistil, niečo nie. Potrubie bolo rozsypané, niekde chýbalo. Potom nastúpil a začal vykonávať práce p. I., dokončil ríne, striešku nad schodišťom, musel vykopať nové potrubia a zvieť to do kanalizácie. Po dokončení to prevzali, bol vyhotovený preberací protokol a potom vlastne uhradili cenu za dielo. Hradené to bolo tak, že sa vyskladali každý po 1/3, teda on, D. I. s manželom a p. C.. Sumu za krtkovanie hradili cez účet p. C. s tým, že jej on a Budke prispeli, každý 1/3 a suplovali tú časť za pani G.. Tiež tvrdil, že žalovaná sa nezúčastňuje na opravách alebo upratovacích prácach, keď oni robia tak ich natáča ona alebo jej syn. Žalovaná zotrvala na svojich vyjadreniach. Popierala možnosť, že by bola zúčastnená na dohode o možnosti rozhodovania. Uviedla názor, že pozvánka nič nepreukazuje, pretože sa nejedná o verejnú listinu. Tvrdila, že na pozemku KNC parc. č. XXXX/X nie je zakreslená žiadna vodná stavba hoci ju žalobkyňa 1/ postavila ako rezervoár vody. Má za to, že žalobca nepredložil žiadny dôkaz o tom, že by sa jednalo o platný právny úkon a investície neboli nevyhnutné, pričom poukázala na predchádzajúci súdny spor 12C/197/2004, kde sa znalkyňa vyjadrila, že spôsob napojenia na verejnú kanalizáciu bol vyhovujúci. Rozsah práv však nenamietala a na výslovnú otázku súdu ho potvrdila.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov, výsluchom sporových strán a výsluchom svedkov a zistil nasledovné skutočnosti.

Svedok H. O. uviedol, že ako prebiehali práce, o tom vedomosť nemá. Zháňal však 2-izbový byt. Dostal echo, že takýto sa predáva na prvom pochodí Hollého 10 v Žiline. Niekedy v roku 2013 medzi augustom a septembrom sa dostavil do domu a zbadal na vchodových dverách pozvánku, že sa majú stretnúť spoluvlastníci. Zaujímalo sa o to čo to je, pretože nehľadal podiel v nehnuteľnosti, ale hľadal byt. Povedali mu, že sa majú stretnúť, že sa tam niečo malo opravovať. Keďže nechcel podiel na dome, ale chcel kúpiť byt, tak sa o to prestal zaujímať.

Svedok H. I. uviedol, že na Hollého 10 sa vykonávali práce a to jednak čistenie rín, ktoré boli zanesené od blata, nánosov drevín, oprava časti strechy nad schodiskom, kde zatekalo, oprava atiky, zabetónovania jamy na streche, kde stála voda, teda jej vyrovnanie, zalepenie celej striešky + nová celá plechová atika a robili sa zvody dažďovej vody. Kde bolo poškodené potrubie v pivniciach, to sa celé vykopávalo nanovo, robilo sa aj výkopom cez nové potrubia, jedna časť sa robila trativodom. Trativod sa robil preto, že nevedeli nájsť a špecifikovať, kde sú tie kanalizačné potrubia v zemi. Práce mu boli uhradené v hotovosti. Cena bola stanovená po ohliadke, podľa zistení to nacenil a spísala sa zmluva o dielo, plnenie účtoval faktúrou. Potvrdil aj vykonanie monitoringu potrubia pre odvod dažďovej vody. Po upozornení práce dokumentoval fotografiami aj s novou dennou tlačou. Dielo bolo prevzaté zápisom.

Svedok L. D., ktorý je druhom žalobkyne v 1/ rade vo výpovedi uviedol, že v roku 2013 boli v nehnuteľnosti upchaté odtokové rúry, čiže muselo sa to riešiť, pretože na chodbe vznikali mapy a zatekalo do pivníc. Vtedy to bolo naliehavé. Spoluvlastníci sa stretávajú minimálne raz do roka na schôdzi, ak je to naliehavé stretávajú sa aj častejšie. Toto sa riešilo od augusta, opravy boli až niekedy október, november 2013. Schôdzi sa vždy zúčastňujú len traja spoluvlastníci, žalovaná sa toho nezúčastnila, finančne alebo materiálne alebo pomocou nikdy na to neprispela, preto to museli riešiť vždy len tí ostatní traja.

D. I. podala písomné prehlásenie, podľa ktorého H. D. I. uviedla, že pozvánkou zo dňa 26.8.2013 zvolali schôdzu za účelom prerokovania čistenia rín, zatekania nehnuteľnosti, upratovania, zveľadenia a prenájmu pivničných priestorov, prípadných ďalších návrhov. Pozvánka bola vyvesená na vnútornej strane vchodových dverí, ako obvykle. Schôdze dňa 7.9. 2013 sa nezúčastnila rodina G., ani žiaden jej

zástupca. Na schôdzi odsúhlasili: vyčistenie odkvapov, opravu časti strechy nad schodišťom, vyčistenie a opravu kanalizácie, vybudovanie nových prvkov na odtekanie kanalizácie a dažďovej vody, spôsob financovania, oslovenie stavebných firiem, prieskum ohľadne upratovania, postup voči rodine G. pri uplatnení alikvotnej časti. Zápisnicu podpísala ona, F. G. a B. C.. Zápisnicu spísala B. C..

Ďalej D. I. uviedla, že dňa 1.10.2013 uzavreli zmluvu so spoločnosťou STAV-BAin, s.r.o. na práce podľa rozhodnutia na schôdzi. Cenu dohodli fixne v sume 1.651 eur. Táto suma nezahŕňala monitoring kamerovým systémom. Po vykonaní prác prevzali protokolárne práce, F. G., B. C. a ona, pán I. za firmu STAV-BAin s.r.o. im dal faktúru a príjmový doklad, na sumu sa poskladali každý v 1/3, spolu uhradili 1.651,00 eur. Všetky dohodnuté práce boli v zmysle zmluvy vykonané, v požadovanej kvalite, nemali žiadne výhrady. Čistenie kanalizácie a TV monitoring vykonával pán C. z Považskej Bystrice na dvakrát. Vyfakturoval sumu 188 eur. Sumu 188 eur uhradila B. C., ktorej sa s F. G. poskladali po 1/3. Spolu zaplatili 1.839 eur, z toho každý mal dať 459,75 eur. H. G. aj jej syna vyzvali na úhradu doporučeným listom z 13.10.2013, označili jej účet, na ktorý má platbu realizovať. K úhrade 153,25 eur ako podiel pripadajúci na ňu a jej manžela. Zmluvou z 3.11.2015 previedli ich práva a povinnosti z pohľadávky 459,75 eur s príslušenstvom na JUDr. Andreu Vladárovú. Postúpili aj ďalšie práva a povinnosti zo sporov vedených na súde v Žiline 12C/197/2004 a 18C/54/2006. Dňa 4.11.2015 postúpenie oznámili doporučeným listom zo dňa 4.11.2015, tak H. G., ako aj jej synovi. Pri vystavení tohto prehlásenia vychádzala z dokumentov, ktoré má k dispozícii. Súd mal výpisom z listu vlastníctva čl. 69 pre k.ú. E. zo dňa 6.11.2015 preukázané, že ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti stavba s.č. XXX postavená na KN-C parc. č. XXXX dom a KN-C parc. č. XXXX o výmere 332 m² zastavané plochy a nádvoria boli H. P., J. Q. s vyznačenou plombou na základe V-4675/2006 v 1, žalobkyňa v 1/ rade na základe kúpnej zmluvy č. 2050/200 a darovacej zmluvy č. V 2108/2000, žalobca v 2/ rade na základe kúpnej zmluvy č. V 2864/02 a M. L. na základe kúpnej zmluvy č. V 2374/14, každý v podiele 1.

Podľa LV XXXX kat. úz. E. ako vlastníka parcely č. XXXX/X o výmere 501 m² záhrada je žalobkyňa 1/ v podiele 1/1. Podľa zistení z kópie katastrálnej mapy, parcela KN-C parc. č. XXXX/X, je ako príľahlý pozemok k stavbe nehnuteľnosti postavená na KNC parc. č. XXXX k.ú. E..

Pozvánkou zo dňa 26.8.2013 bola zvolaná schôdza obyvateľov obytného domu na ul. Hollého 10, 010 01 Žilina, o 10.00 hod. 7.9.2013 za účelom riešenia odkvapových rín, vlhnutie nehnuteľnosti, pivničné okná, upratovanie spoločných priestorov, zveľadenie spoločných priestorov, zveľadenie pivničných priestorov, prenájom pivničných priestorov, iné návrhy pred vchodom do domu na ul. Hollého 10, Žilina so žiadosťou o účasť obyvateľov bytu po H. Q. – Škumátovej jedinej dedičky H. G., J. Q. a S.. R. S. G., alebo nimi splnomocnenú osobu.

Podľa zápisnice z rokovania spoluvlastníkov domovej nehnuteľnosti č.s. 648 situovanej na pozemku KN-C parc.č. XXXX o výmere 332 m² - Hollého ul. č. 10 v Žiline konaného dňa 7.9.2013 o 10.00 hod. sa rokovania zúčastnili H. D. I., F. G. a JUDr. Andrea Vladárová. Konštatovali, že pozvánka na schôdzu zo dňa 26.8.2013 bola vyvesená na vchodových dverách z vnútornej strany, tak ako bolo spoluvlastníkmi odsúhlasené v predchádzajúcom období na schôdzi dňa 28.3.2003. Zúčastnení prítomní prerokovali nutnosť vyčistenia odkvapových rín, zistenie vlhnutia nehnuteľnosti pod bytom manželov Budkeovcov pravdepodobné následkom upchatia odkvapovej ríne s oslovením odborne znalej osoby s tým, že vykonanie všetkých prác a platieb je nevyhnutné riešiť z opatrnosti písomnou formou, a to z dôvodu nesúčinnosti rodiny G.. Osloviť osoby sa podujala JUDr. Andrea Vladárová so zistením možnosti realizácie prác. Prítomní odsúhlasili, aby JUDr. Vladárová oslovila stavebné firmy za účelom zrealizovania prác s tým, že pokiaľ prejaví nejaká firma záujem, uzavrú s ňou samostatnú zmluvu, pričom cena prác bude dohodnutá v zmluve, ako aj všetky podmienky zmluvy. Financovanie prác budú realizovať prítomní vlastníci, každý rovným dielom s tým, že rozsah 1/4-tiny si budú následne uplatňovať od rodiny G., vzhľadom na ich opakovanú neprítomnosť. Prítomní prerokovali tiež nutnosť upratovania spoločných priestorov. Nehnuteľnosť v spoločných častiach a zariadeniach domu je v zanedbanom stave, upratovanie je zabezpečené svojpomocne bez súčinnosti rodiny G.. Prítomné osoby sa zaviazali, že každá po svojej línii urobí prieskum trhu tiež ohľadne výroby a namontovania plastových okien v pivničných priestoroch, upratovacích firiem, či u profesionálnych, alebo na základe samostatných dohôd s fyzickou osobou. Prítomní ďalej prerokovali otázku pivničných priestorov, ktoré sú nevyužitú, okrem časti, ktorú má samostatne uzamknutú rodina G. a nachádza sa pod celou časťou ich 3-izbového bytu. Konštatovali nevyhnutnosť zabudovanie nových okien v pivnici, následne vykonať opravy elektrického vedenia so samostatným meračom, urobiť potery, podlahové krytiny a sociálne zariadenie čo však nie je momentálne v ich možnostiach. F. G. dal do pozornosti zatečenú omietku na chodbe s uvoľneným oplechovaním pričom jednohlasne prijali rozhodnutie, že odsúhlasujú vyčistenie odkvapových rín, opravu časti strechy pri schodišti, vyčistenie a opravy kanalizácie, vybudovanie nových prvkov za účelom bezproblémového odtekania kanalizácie a dažďovej vody, oslovenie firmy, ktorá bude

práce realizovať, spôsob financovania, uzavretie samostatnej zmluvy so stavebnou firmou prípadne s iných odbornými firmami podľa znalosti a schopnosti odvetvia na práce v bode 1. rozhodnutia, spôsob financovania prác a to v rozsahu zodpovedajúcejmu 1 u každého spoluvlastníka plus rovným dielom za zvyšnú 1 rodiny G. ak sa táto nebude podieľať, urobenie prieskumu ohľadne upratovania, ohľadne realizácie okien v pivničných priestoroch, realizácie zveľadenia spoločných a pivničných priestorov, ohľadne získavania záujemcov na prenájom pivničných priestorov a v prípade, že rodina G. sa nebude na financovaní podieľať v rozsahu 1 uplatňovanie alikvotnej časti vynaložených nákladov mimosúdne a následne v súdnom konaní.

Súd v konaní zistil, že žalobcovia v 1/ a 2/ rade a H. D. I. a C. I. uzavreli dňa 1.10.2013 ako objednávateľa s dodávateľom STAV-BAin, s.r.o. zmluvu o dielo na rozsah diela opravu časti strechy nad vchodom a všetky potrebné práce na odstránenie zatekania po uvoľnení oplechovania vplyvom poveternostných podmienok, vyčistenie žľabov na nehnuteľnosti, zistenie priepustnosti, oprava v prípade nutnosti, údržba všetkých kanalizačných zvodov, vybudovanie nového zberača vody bez prečistenia špecializovanou firmou tzv. elektrickým krtkom s prípadnou nutnosťou posúdenia kamerovým systémom, ktoré si objednávateľ zabezpečia samostatne na základe doporučenia zhotoviteľa operatívne počas realizácie prác, ďalej na vykonanie prác, ktoré sa vyskytnú pri realizácii diela, ako nevyhnutné nad rámec vyššie uvedeného, na čo je povinný zhotoviteľ objednávateľov upozorniť a títo ich musia odsúhlasiť, upratanie po vykonaní prác v termíne od 1.10.2013 do 30.11.2013 za cenu 1.651 eur.

Faktúrou č. 1020130001 zo dňa 30.11.2013 bola zo strany STAV-BAin s.r.o. vyúčtovaná cena 1.651 eur za stavebné práce 1.213 eur, materiál 438 eur splatná 30.11.2013.

Podľa príjmového pokladničného dokladu zo dňa 30.11.2013 bola zo strany žalobcov v 1/ a 2/ rade a p. I. uhradená suma 1.651 eur na účel úhrady faktúry č. 1020130001.

Zmluvou o postúpení pohľadávok, práv a povinností zo dňa 3.11.2015 manželia H. D. I., J. C. a C. I. ako postupcovia na strane jednej postúpili svoju pohľadávku voči žalovaným v 1/ a 2/ rade v sume 459,75 eur titulom nevyhnutných opráv a udržiavacích prác na nehnuteľnosti na ul. Hollého č. 10 v Žiline odsúhlasených na rokovaní spoluvlastníkov Dňa 7.9.2013 v zmysle zápisnice tvoriacej prílohu zmluvy na žalobkyňu v 1/ rade ako postupníka, ďalej všetky práva a povinnosti zo sporov vedených na Okresnom súde v Žiline č.k. 12C/197/2004 a č.k. 18C/54/2006.

Postúpenie pohľadávky bolo v zmysle ust. § 526 Obč. zákonníka oznámené postupcami žalovaným v 1/ a 2/ rade listom zo dňa 4.11.2015 podaným na pošte toho istého dňa.

Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Inými slovami, podiel určuje rozsah, akým sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach, ktoré pre nich vyplývajú zo spoluvlastníctva spoločnej veci, akou mierou sa spoluvlastníci podieľajú na užívaní spoločnej veci, prípadne na jej úžitkoch a prírastkoch, ako prispievajú na náklady vynaložené na vec, ako aj na náklady spojené s jej užívaním a udržiavaním. Každému spoluvlastníkovi patria práva a povinnosti k spoločnej veci podľa pomeru jeho podielu voči podielom ostatných spoluvlastníkov.

Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Podľa § 139 ods. 3 Občianskeho zákonníka ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

Pojem „právne úkony týkajúce sa spoločnej veci“ je nutné vykladať širšie ako hospodárenie so spoločnou vecou, keďže zahŕňa všetky právne úkony týkajúce sa spoločnej veci, bez ohľadu na to, či ide o právne úkony pravidelné či zriedkavé, málo významné alebo majúce zásadný význam z hľadiska právneho postavenia spoluvlastníkov. Pod spoločnou vecou treba rozumieť celú vec, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve, nemožno ňou chápať len určitú reálnu časť veci alebo niektorý zo spoluvlastníckych podielov. Právne úkony týkajúce sa spoločnej veci môže vykonávať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov, pokiaľ nebolo dohodnuté inak (napr. že úkony bude robiť len spoluvlastník zabezpečujúci správu spoločnej veci a pod.). Bez ohľadu na to sú voči tretím osobám všetci spoluvlastníci oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Zákon v tomto prípade zakladá aktívnu, resp. pasívnu solidaritu podielových spoluvlastníkov podľa § 511 a nasl. OZ a spoluvlastníci sa nemôžu dohodnúť, že z právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločnej veci, je oprávnený a povinný len jeden z nich.

Aktívna solidarita podielových spoluvlastníkov znamená, že ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov, bez ohľadu na veľkosť svojho spoluvlastníckeho podielu, môže v pozícii veriteľa požadovať od tretích osôb celé plnenie týkajúce sa spoločnej veci a ten spoluvlastník, ktorý toto plnenie prijal, je následne povinný vyporiadať sa s ostatnými spoluvlastníkmi podľa zásad uvedených v § 511 a 513 OZ. Plnenie poskytnuté len jednému zo spoluvlastníkov vyvoláva právne účinky i voči ostatným – ak dôjde k uspokojeniu jedného zo solidárnych veriteľov, dochádza k zániku ich spoločnej pohľadávky a ostatní veritelia už nie sú oprávnení požadovať splnenie záväzku od dlžníka. Rovnako, v prípade vzniku škody (bezdôvodného obohatenia) je oprávnený domáhať sa jej náhrady (vydania) ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov.

Pasívna solidarita podielových spoluvlastníkov znamená, že tretia osoba v pozícii veriteľa môže požadovať celé plnenie od ktoréhokoľvek z podielových spoluvlastníkov, a to bez ohľadu na veľkosť podielu spoluvlastníka, od ktorého požaduje poskytnutie plnenia. Spoluvlastník, ktorý plnenie poskytol, je oprávnený od ostatných podielových spoluvlastníkov požadovať, aby mu uhradili pomernú časť plnenia podľa svojich podielov. Ak napríklad spoluvlastníci uzatvorili zmluvu o dielo, predmetom ktorej je oprava spoločnej veci, je zhotoviteľ diela oprávnený domáhať sa zaplataenia ceny diela samostatne od ktoréhokoľvek zo spoluvlastníkov, a to dokonca aj vtedy, ak niektorý zo spoluvlastníkov nesúhlasil so zmluvou o dielo. Ide o dôsledok uplatnenia princípu majority, ktorý umožňuje uzatvorenie zmluvy i proti vôli menšinového spoluvlastníka, ak ide o hospodárenie so spoločnou vecou (BECK, komentár Občiansky zákonník I. a II. zväzok, 1. vydanie, 2017 ŠTEVČEK, DULAK, BAJÁNKOVÁ, FEČÍK, SEDLAČKO, TOMAŠOVIČ A KOL.).

V danom prípade bolo preukázané, že traja podieloví spoluvlastníci uzavreli zmluvu o dielo na opravu a úpravu spoločnej veci, teda domu č.s. 648 na ul. č. Hollého 10, Žilina. Nesporne bolo preukázané, že cenu za dielo uhradili len traja zo štyroch spoluvlastníkov, teda žalobkyňa v 1/ rade, žalobca v 2/ rade a manželia I.. Vo vzťahu k sponchybnovaniu úhrady, vrátane úhrady zo strany manželov I., ktorý postúpili pohľadávku voči žalovanej žalobkyni v 1/ rade súd prednesy a tvrdenia žalovanej považuje za účelové, v snahe zbaviť sa povinnosti za stavu, že popretie skutkových tvrdení o úhrade nemožno považovať za účinné. Podľa § 151 ods. 2 CSP, ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné. Takisto súd považuje za nerelevantné námietky vo vzťahu k rozsahu vykonaných prác a úhrade vo vzťahu k žalobcom, pretože tieto môže žalovaná namietat' len vo vzťahu k zhotoviteľovi. Žalovaná totiž tvorí spoločenstvo s ostatnými spoluvlastníkmi a je viazaná právnymi úkonmi týkajúcimi sa spoločnej veci.

V konaní súd vypočul svedka H. I., ktorý ako konateľ zhotoviteľa STAV-BAin, s.r.o. potvrdil, že dielo vykonal, vyfakturoval cenu za dielo, ktorú mu odovzdala žalobkyňa v 1/ rade za ňu, žalobcu v 2/ rade a manželov I.. Rovnako potvrdil rozsah vykonania diela, existenciu zmluvy o dielo a vystavenia príjmového dokladu z dôvodu hotovostnej úhrady. Taktiež počas pojednávania rozsah diela na otázku súdu potvrdila samotná žalovaná, pričom ani pred týmto prehlásením neuviedla iné tvrdenia o rozsahu diela, resp. tvrdenia, ktorá časť diela nebola vykonaná.

Hoci pojem „hospodárenie so spoločnou vecou“ nemá legálnu definíciu, môžeme ním rozumieť všetky úkony, ktoré sa týkajú ekonomickej stránky celej spoločnej veci, ktoré spoločnú vec udržiavajú, opravujú, menia, zhodnocujú (či znehodnocujú), odstraňujú, rušia či likvidujú. Bude to i rozhodnutie o tom, ako (v akom rozsahu) bude každý zo spoluvlastníkov vec užívať, či bude spoločná vec prenajatá, založená ako záloh, či sa zriadi vecné bremeno. Patrí sem aj rozhodovanie o tom, aké investície budú vynaložené na spoločnú vec, a kto ich bude hradit'. Možno konštatovať, že cieľom hospodárenia so spoločnou vecou je účelné využitie spoločnej veci.

Primárnym a prirodzeným spôsobom rozhodovania o hospodárení so spoločnou vecou je rozhodovanie na základe dohody. Pre prijímanie rozhodnutia spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou zákon nepredpisuje nijaký osobitný postup ani uskutočnenie formálneho hlasovacieho aktu a pre rozhodnutie samotné nepredpisuje obligatórnu (napr. písomnú) formu ani výslovne nedefinuje jeho náležitosti.

V prípade, ak spoluvlastníci nedosiahnu dohodu o hospodárení so spoločnou vecou, rozhodovať sa bude podľa väčšiny spoluvlastníckych podielov, ktorá sa počíta podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu (vyjadreného v percentách alebo zlomkom). Ide o tzv. princíp majority (majorizácie).

Bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckeho podielu (a zdanlivú „bezvýznamnosť“ minoritného podielu vo vzťahu k veľkosti podielu rozhodujúceho majoritného spoluvlastníka) nemožno z rozhodovania o spoločnej veci vylúčiť či opomenúť žiadneho zo spoluvlastníkov. Menšinový spoluvlastník môže svoj súhlas alebo nesúhlas vyjadriť výslovne alebo konkludentne. Pokiaľ však menšinový spoluvlastník mal možnosť vyjadriť sa k zámeru hospodárenia so spoločnou vecou, no s majoritným rozhodnutím nesúhlasí, je tento nesúhlas bez právneho významu, menšinový spoluvlastník je povinný podriať sa

majoritnému rozhodnutiu a nemôže sa súdne domáhať rozhodnutia o inom hospodárení so spoločnou vecou. Výnimku tvoria prípady, v ktorých je výsledok majoritného rozhodnutia vo výraznom nesúlade s princípmi spravodlivosti a porušuje základné práva menšinových spoluvlastníkov. Princíp majorizácie tak v konkrétnom prípade môže podliehať korektívu dobrých mravov. Ak sa však minoritný vlastník nepodieľa na rozhodovaní o hospodárení so spoločnou vecou hoci takúto možnosť mal, svoje právo nečinnosťou skonzumuje a nemožno naň nahliadať, ako na opomenutého spoluvlastníka.

V prípade, ak o hospodárení s vecou rozhoduje majoritný spoluvlastník, bude medzi jeho základné povinnosti patriť povinnosť konať v prospech všetkých spoluvlastníkov (analógia s § 725 a nasl. OZ) a takisto povinnosť podávať správy o hospodárení so spoločnou vecou ostatným spoluvlastníkom, a previesť na ostatných spoluvlastníkov všetok úžitok z hospodárenia a predložiť im vyúčtovanie (analógia s § 727 OZ).

V praxi je častou príčinou vzniku sporov rozhodovanie spoluvlastníkov o vynaložení ďalších investícií do spoločnej veci. Vec je nesporná, pokiaľ o investovaní do spoločnej veci zhodne rozhodli všetci spoluvlastníci. V takom prípade pôjde o dohodu o hospodárení so spoločnou vecou a investujúci spoluvlastník má voči ostatným spoluvlastníkom právo na úhradu vynaložených prostriedkov s tým, že ak medzi spoluvlastníkmi nie je dohodnuté, akým spôsobom sa budú na takto vynaložených investíciách podieľať, rozhodovať bude veľkosť spoluvlastníckych podielov. Pritom je irelevantné, či ide o náklady na nutnú úpravu či údržbu, alebo o náklady na inú než nutnú úpravu či údržbu. Dohoda spoluvlastníkov o úhrade vynaložených nákladov môže mať rôznu formu. Ak minoritný spoluvlastník s väčšinovým rozhodnutím nesúhlasí a je prehlasovaný, je i napriek tomu povinný, v dôsledku uplatnenia princípu majority, na takúto investíciu prispieť pomerne podľa veľkosti svojho podielu. Príspevky neinvestujúcich spoluvlastníkov, určené v pomernej výške, sú splatné už za trvania spoluvlastníctva, a nie až po jeho zániku, pričom pre začiatok plynutia premičacej doby je rozhodná doba vynaloženia nákladov.

Ak by došlo k vynaloženiu investícií na spoločnú vec bez toho, aby tomu predchádzala dohoda medzi spoluvlastníkmi či rozhodnutie spoluvlastníkov v súlade s princípom majority, potom by investujúcemu spoluvlastníkovi nárok na úhradu vynaložených prostriedkov voči ostatným spoluvlastníkom nevznikol, mohol by však žiadať to, o čo sa ostatní neinvestujúci spoluvlastníci obohatili podľa zásad o bezdôvodnom obohatení. Z hľadiska okamihu vzniku povinnosti vydať bezdôvodné obohatenie investujúcemu spoluvlastníkovi súdna prax odlišuje, či išlo o investíciu nevyhnutnú (typicky z dôvodu nevyhnutnej opravy alebo údržby vecí) alebo investíciu, ktorá nebola nevyhnutná. Pokiaľ by išlo o investíciu na nevyhnutné opravy alebo údržbu, povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie by vznikla už počas trvania spoluvlastníckeho vzťahu samotným vynaložením investície. Pokiaľ by nešlo o investície na nevyhnutnú opravu alebo údržbu, potom by povinnosť neinvestujúceho spoluvlastníka vydať bezdôvodné obohatenie vznikla až pri zániku jeho spoluvlastníctva, napríklad pri jeho zrušení alebo predaji podielu, a to vo výške zhodnotenia podielu v dôsledku investície k okamihu zrušenia spoluvlastníctva.

Súd v danej veci poukazuje na konštantnú judikatúru, ktorou sa riadi rozhodovanie súdov.

Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1300/2001 za hospodárení se společnou věcí lze považovat mimo jiné údržbu věci, její opravu, ale také její úpravu, popřípadě její změnu včetně odstranění či likvidace. Cílem hospodárení s věcí obecně je její účelné využití.

Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 2 Cdon 374/97, jestliže o hospodárení se společnou věcí rozhodli většínoví spoluvlastníci, musí se tomuto rozhodnutí ostatní – menšínoví spoluvlastníci podřídit. Protože většínoví spoluvlastníci rozhodují i o užívání bytu ve společném domě, mohou se – na základě svého rozhodnutí – domáhat i vyklizení menšínového spoluvlastníka z bytu nacházejícího se ve společné nemovitosti.

Podľa rozhodnutia R 54/1997, spoluvlastník, ktorý nesúhlasí s takým hospodárením so spoločnou vecou, ktoré určilo rozhodnutie spoluvlastníkov väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov (tzv. majoritný princíp), nemôže sa úspešne domáhať na súde rozhodnutia o inom hospodárení s touto vecou (toto právo má len vtedy, ak sa nedosiahne väčšina alebo dohoda spoluvlastníkov). Prehlasovaný spoluvlastník sa musí rozhodnutiu väčšiny podriaďiť.

Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 22 Cdo 599/99 má-li vůbec v úvahu připadat dohoda spoluvlastníků nebo rovnost hlasů nebo nedosažení většiny musí být menšínovému spoluvlastníku záměr investici provést (a to jakého druhu a v jaké výši) ostatními spoluvlastníky předestřen, aby se tak mohl vyjádřit k tomu, zda s ní souhlasí či nikoliv (a také případně uvážit možnost zrušení a vypořádání spoluvlastníckého vztahu). Souhlas či nesouhlas může pak menšínový spoluvlastník vyjádřit výslovně nebo konkludentně. Pokud s investicí nesouhlasí, pak rozhodne-li o ní většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, je menšínový spoluvlastník povinen podle velikosti svého podílu na takto vynaložený náklad přispět, neboť tak plní povinnost vyplývající pro něj z § 137 odst.

I ObčZ. To znamená, že ve vzťahu k němu vzniklo investujícímu spoluvlastníku majetkové právo z tohoto ustanovení vyplývající, přičemž toto právo vzniklo vynaložením investice za trvání spoluvlastnického vztahu, a to bez ohledu na to, zda šlo o investice na nezbytné opravy nebo údržbu nebo investice na nikoli nezbytné opravy nebo úpravy.

Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 22 Cdo 599/99 pokud by menšinovému spoluvlastníku vůbec nebyla dána možnost vyjádřit se k zamýšlené investici (druhu a výši), pak i za situace, kdy by s takovou investicí souhlasila většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu § 139 odst. 2 ObčZ. V takovém případě by šlo z hlediska hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí o neplatný právní úkon a menšinovému spoluvlastníku by vznikla povinnost vydat investujícímu spoluvlastníku, pokud by šlo o investici na nutné opravy nebo údržbu bezdůvodné obohacení (§ 451 odst. 2 ObčZ a § 456 ObčZ). Jeho výše by byla dána podílem na investici odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu ke společné věci, přičemž povinnost vydat bezdůvodné obohacení by vznikla vynaložením investice za trvání spoluvlastnického vztahu. Pokud by šlo o jiné investice než nezbytné opravy a údržbu, pak povinnost menšinového spoluvlastníka vydat bezdůvodné obohacení by vznikla až při zániku jeho spoluvlastnictví, např. při jeho zrušení nebo při prodeji spoluvlastnického podílu, a to ve výši zhodnocení jeho podílu.

Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1870/2007: Pokud by menšinovému spoluvlastníku vůbec nebyla dána možnost vyjádřit se k zamýšlené investici (druhu a výši) by šlo z hlediska hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí o neplatný právní úkon a menšinovému spoluvlastníku by vznikla povinnost vydat investujícímu spoluvlastníku, pokud by šlo o investici na nutné opravy nebo údržbu, bezdůvodné obohacení (§ 451 odst. 2 ObčZ a § 456 ObčZ). Jeho výše by byla dána podílem na investici odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu ke společné věci, přičemž povinnost vydat bezdůvodné obohacení by vznikla vynaložením investice za trvání spoluvlastnického vztahu. Pokud by šlo o jiné investice než nezbytné opravy a údržbu, pak povinnost menšinového spoluvlastníka vydat bezdůvodné obohacení by vznikla až při zániku jeho spoluvlastnictví, např. při jeho zrušení nebo při prodeji spoluvlastnického podílu, a to ve výši zhodnocení jeho podílu .

Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 23 Cdo 3166/2011 pro platné rozhodnutí o hospodaření se společnou věcí je nutné, aby všichni podíloví spoluvlastníci byli seznámeni se zamýšlenou investicí, popř. změnou věci, aby mohli k tomuto záměru vyslovit svůj souhlas či nesouhlas. Nebyla-li menšinovému spoluvlastníku dána možnost vyjádřit se k zamýšlené investici, pak i v případě, že by s ní souhlasila většina spoluvlastníků počítaná podle velikosti podílů, nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu ustanovení § 139 odst. 2 obč. zák., ale jednalo by se z hlediska hospodaření se společnou věcí o neplatný právní úkon (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1658/2004).

Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3766/2011 investice vynaložené na základě dohody podílových spoluvlastníků či na základě rozhodnutí majoritního spoluvlastníka jsou splatné (nebyla-li mezi nimi uzavřena dohoda jiná) již za trvání spoluvlastnictví a nikoliv až po jeho zrušení, přičemž pro počátek běhu promlčecí doby je rozhodná doba vynaložení nákladů (R 37/82 Sb.).

Podľa uznesenia ČR z 3. 4. 2008, sp. zn. 28 Cdo 770/2008 spoluvlastníkovi bola daná v danej veci možnosť vyjadriť sa k rozhodnutiu, pretože sa zúčastnil schôdzky spoluvlastníkov, na ktorej bolo prijaté rozhodnutie o spôsobe rozpočítavania úhrad. Spoluvlastníkovi teda vznikla povinnosť prispievať na náklady spojené s prevádzkou domu podľa rozhodnutia spoluvlastníkov formou úhrady na bankový účet, ktorý na tento účel zriadili a kam spočiatku zasielal svoje platby aj spoluvlastník. Na toto rozhodnutie nebola potrebná osobitná forma. Termínom „rozhodovanie o hospodárení so spoločnou vecou“ nemal zákonodarca na mysli nejaký bližšie formalizovaný postup, ale zhadu či nezhadu pri riešení určitej vecnej otázky. O tom, že sa táto otázka stala predmetom spoločného rozhodovania, majú byť informovaní všetci spoluvlastníci pri zachovaní možnosti sa vyjadriť a konečne tak ovplyvniť rozhodnutie.

V konaní žalovaná rozporovala, že bola vôbec oboznámená s vykonaním opráv a úprav na spoločnej veci, popierala, že by bola oboznámená s pozvánkou na spoločné stretnutie „schôdzu“ ohľadom vyčistenia odkvapových rín, opravu časti strechy pri schodišti, vyčistenie a opravu kanalizácie, vybudovanie nových prvkov za účelom bezproblémového odtekania kanalizácie a dažďovej vody, oslovenie firmy, ktorá bude práce realizovať, spôsob financovania, uzavretie samostatnej zmluvy so stavebnou firmou, prípadne s inými odbornými firmami podľa znalostí a schopností odvetvia na práce, spôsob financovania prác. Popierala, že by vôbec bola pozvánka vyvesená alebo jej bola doručená a že by o konaní schôdze vedela. Absenciu pozvánky na schôdzu konanú dňa 7.9.2013 o 10.00 hod. preukazovala videozáznamom zo dňa 2.6.2015, teda zhotoveným skoro dva roky po tom, čo sa mala konať schôdza, na ktorom bol snímajúcou osobou papierovou vreckovkou utieraný prach z vchodových dverí a záznamom o prachu na poštových schránkach. Podľa názoru súdu však uvedený záznam vzhľadom na čas vyhotovenia je úplne bez výpovednej a preukaznej hodnoty. To že sa pozvánka zo

dňa 26.8.2013 nechovala na vnútornej strane dverí dňa 2.6.2015 v čase vykonania záznamu, prípadne v danom čase neboli na vnútornej strane dverí časti lepu či pozostatkov iného pripevnenia neznamená, že tam pozvánka pred cca dvoma rokmi sa nemohla nachádzať. Naopak, existenciu pozvánky potvrdili žalobcovia, svedok L. D. a H. O.. Žiaden iný dôkaz, dokonca zo strany žalovanej ani nebol takýto navrhnutý, netvrdil absenciu pozvánky. Záver o neexistencii pozvánky nemožno vyvodiť ani z toho, ak by súd považoval po námietkach žalovanej výpoveď svedkov za nedôveryhodnú, pretože existenciu pozvánky by potvrdzovala samotná pozvánka a výpovede žalobcov. Totiž žiadne iné skutkové tvrdenia k tejto skutočnosti nezazneli. Teda vyvesenie pozvánky na schôdzu tvrdené žalobcami v 1/ a 2/ rade bolo preukázané samotnou pozvánkou, výpoveďami žalobcov a svedkov. Navyše, nevyvesenie pozvánky by bolo nelogické, pretože jednak ostatní spoluvlastníci disponujúci väčšinou 3 a mohli prijať zamýšľané rozhodnutie aj proti vôli žalovanej, resp. vzhľadom na charakter prác, nevyhnutných opráv a údržby, im vzniká právo na plnenie aj keby konali bez vôle žalovanej. Taktiež účasť na schôdzi je z preukazného hľadiska pre nich viac vyhovujúca ako neúčasť. Tiež rokovanie a prijatie záveru spoluvlastníkov nie je formalizovaná, stačí že svoje rozhodnutie si vzájomne oznámili. Súd tiež poukazuje na to, že prípadné vydanie bezdôvodného obohatenia by bolo viazané na vyporiadanie či zánik podielového spoluvlastníctva len v prípade nie nevyhnutných investícií, teda pri zhodnocovaní nehnuteľnosti nad rámec opráv a údržby (napr. výmena nepoškodených a vhodných okien, nová dlažba ...). (Pozri rozsudok NS ČR z 21. 7. 2001, sp. zn. 22 Cdo 599/1999 podľa ktorého, ak menšinovému spoluvlastníkovi nebola daná možnosť vyjadriť sa k zamýšľanej investícii, potom v prípade súhlasu väčšiny spoluvlastníkov s predmetnou investíciou nejde o rozhodovanie v zmysle ustanovenia § 139 ods. 2 OZ. Menšinovému spoluvlastníkovi by tak vznikla povinnosť voči investujúcemu spoluvlastníkovi, pokiaľ by išlo o investíciu na nevyhnutné opravy alebo údržbu, vydať bezdôvodné obohatenie (§ 451 ods. 2 a § 456 OZ)).

V spornej veci v pozvánke bola uvedená skutočnosť, že sa bude rozhodovať o hospodárení so spoločnou vecou za účelom riešenia odkvapové ríne, vlhnutie nehnuteľnosti, pivničné okná To, že sa žalovaná sama alebo prostredníctvom zástupcu nedostavila, zbavila sa sama možnosti rozhodovať a vyjadriť súhlas či nesúhlas, avšak možnosť vyjadriť sa jej bola daná. Nejedná sa o neplatnosť či neexistenciu rozhodnutia väčšiny zo spoluvlastníkov, ak je niektorý z nich nečinný a odmieta sa vyjadriť za či proti. Už len z neúčasti pri rozhodovaní o ktorom bol spoluvlastník informovaný je možné vyvodiť nie len nezájum, ale aj prípadný nesúhlas, pričom vôľa minoritného spoluvlastníka je prakticky bezvýznamná. Teda súd nezistil, že by sa jednalo o svojvôľu zo strany ostatných spoluvlastníkov žalovanej, ktorí by rozhodovali bez snahy informovať o predmete ich rozhodovania o hospodárení so spoločnou vecou žalovanú. To, že sa ostatní spoluvlastníci rozhodli zverejniť pozvánku vylepením na vnútornej strane dverí je ich rozhodnutie a pre súd je irelevantné, či tak učinili na základe vzájomnej dohody na schôdzi alebo ad hock, totiž v tomto prípade nejde o hospodárenie so spoločnou vecou, ale určenie vzájomných postupov, čo je mimo rámca úpravy spoluvlastníctva. Určite silnejšiu preukaznú hodnotu má doručenie pozvánky poštou, ale nevyhnutnosť trvania na takomto spôsobe hraničí so šikovaním, pretože všetci spoluvlastníci sú susedia, spoločne užívajú spoločné priestory a iné spoločné časti domu. Navyše pre účinnosť oznámenia postačuje obyčajné slovné oznámenie, prípadne vhoďenie pozvánky do schránky a pod.. Teda preukaznú hodnotu, ak nebolo preukázané strhnutie či poškodenie oznámenia pred tým, ako sa mala žalovaná možnosť s ním oboznámiť, má aj vyvesenie oznámenia na vchodových dverách, ktoré sa používajú na vstup a východ z nehnuteľnosti, pretože ho nie je možné pri obvyklej pozornosti a záujme o spoločné veci a realizáciu vlastných práv prehliadnúť.

Prijaté rozhodnutie troch spoluvlastníkov o veľkosti podielu 3 súd zistil zo zápisnice o schôdzi. Vzájomnou dohodou prijali rozhodnutie, podľa ktorého odsúhlasili vyčistenie odkvapových rín, opravu časti strechy pri schodišti, vyčistenie a opravy kanalizácie, vybudovanie nových prvkov za účelom bezproblémového odtokania kanalizácie a dažďovej vody, oslovenie firmy, ktorá bude práce realizovať, spôsob financovania, uzavretie samostatnej zmluvy so stavebnou firmou prípadne s iných odbornými firmami podľa znalosti a schopnosti odvetvia na práce v bode 1. rozhodnutia, spôsob financovania prác a to v rozsahu zodpovedajúcejmu 1 u každého spoluvlastníka plus rovným dielom za zvyšnú 1 rodiny G. ak sa táto nebude podieľať, urobenie prieskumu ohľadne upratovania, ohľadne realizácie okien v pivničných priestoroch, realizácie zveľadenia spoločných a pivničných priestorov, ohľadne získavania záujemcov na prenájom pivničných priestorov a v prípade, že rodina G. sa nebude na financovaní podieľať v rozsahu 1 uplatňovanie alikvotnej časti vynaložených nákladov mimosúdne a následne v súdnom konaní.

Súd nie je oprávnený skúmať, či skutočne bol dom v havarijnom stave, či opravy a údržba boli vykonané za najpriaznivejšiu cenu, či bola uzavretá najvyhovujúcejšia zmluva a pod.. V danom rozsahu sa totiž jedná o hospodárenie so spoločnou vecou, o ktorom rozhodujú spoluvlastníci väčšinou podielov. Teda nie sú limitovaní nakladaním, efektívnosťou či účelnosťou (môžu si zvoliť drahšie, zaujímavejšie materiály, vykonať viacnásobné zabezpečenie izoláciou ...), nemusia voliť najlacnejšiu ponuku. Jediný

limitujúci faktor voľby a výberu je ten, že nesmú konať voči minoritnému spoluvlastníkovi spôsobom odporujúcim dobrým mravom. Minoritný vlastník je povinný rozhodnutie akceptovať. Možnosť žiadať, aby o zmene rozhodol súd je daná len pri dôležitej zmene spoločnej veci, napríklad pri nadstavbe, ktorá by spôsobila zmenu spoluvlastníckych pomerov.

Rozdelenie rozsahu diela na nevyhnutné opravy, úpravy a údržbu a iné práce by bolo podstatné len pri prípadnom preukázaní, že žalovaná bola opomenutá, účinne by poprela tvrdenia žalobcov o nevyhnutnosti opráv, úprav a údržby, pri prípadnom nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia. Pritom právnu kvalifikáciu nároku vykonáva súd, nie sporové strany, teda súd rozhoduje len o nároku za základe skutočností opísaných v žalobe (uznesenie Najvyššieho súdu zo dňa 22. 09. 2010, sp. zn. 5 Cdo 196/2009). Teda ak by sa preukázalo, že žalovaná bola opomenutá, súd by musel rozhodovať o prípadnom vydaní bezdôvodného obohatenia.

Súd teda mal preukázané, že žalobkyňa v 1/ rade, žalobca v 2/ rade a manželia I. všetci ako podieloví spoluvlastníci o veľkosti podielu 1 rozhodli o potrebe vykonania opráv a údržby spoločnej veci, teda domu č.s. 648 situovaného na pozemku KN-C parc. č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 332 m² väčšinou zodpovedajúcou podielu na veci v rozsahu 3, žalovaná sa rozhodovania nezúčastnila, hoci bola s úmyslom oboznámená. Na vykonanie opráv a údržby bola uzavretá zmluva o dielo za cenu 1.651,- eur. Súd mal vykonanie diela preukázané nie len výpoveďou svedka, konateľa zhotoviteľa a žalobcami, ale aj fotodokumentáciou. Súd mal tiež preukázané, že C. H. - AQUAJET, Považská Bystrica vykonal za účelom zistenia rozsahu prác a poškodenia potrubí čistenie dažďovej kanalizácie, TV - monitoring dažďovej kanalizácie dňa 29.10.2013 a 6.11.2013, za čo účtoval sumu 188,- eur, ktorú uhradila žalobkyňa v 1/ rade z prostriedkov na jej účte s tým, že pomerná čiastka (vrátane čiastky pripadajúcej na žalovanú) jej bola poskytnutá ostatnými dvoma spoluvlastníkmi. Súd nezistil, že by zmluva o dielo mohla byť neplatná z dôvodu, že pri rozhodovaní bola obídená žalovaná ako minoritný spoluvlastník (nemohla sa zúčastniť hlasovania).

Za daného skutkového stavu súd zo zmluvy o dielo zistil, že sa jednalo o investície do opráv a údržby nehnuteľnosti, čistenie a výmenu rín (zvodov dažďovej vody zo strechy), opravy a výmenu poškodeného potrubia pre odvod dažďovej vody a na jednej strane výstavbu trativodu pre vsiakanie odvádzanej dažďovej vody, opravu a izoláciu strechy so zabezpečením. S poukazom na vyššie uvedenú judikatúru, faktické úkony pre odvrátenie škody vznikajúcej na nehnuteľnosti (podmáčanie, vlnutie stavby, erózia) pri opravách a údržbe, je právo investujúceho spoluvlastníka domáhať sa toho, čo sa plnilo za spoluvlastníka, ktorý sa na opravách a údržbe nepodieľal, aj keby daný spoluvlastník s tým nebol oboznámený.

Súd nezistil, že by bola zhotovená vodná stavba alebo nádrž na vodu. Pokiaľ sa jedná o stavbu na pozemku KN-C parc. č. č. XXXX/X k.ú. E., jedná o stavbu z dvoch betónových skruží z vibrovaného betónu (ktorý nie je vodotesný), bez dna, do ktorej bol zvedený zvod dažďovej vody zo strany od dvora, teda pri byte žalovanej tak, aby pritekajúca dažďová voda vtekla do zdrže, kde by sa hromadila a následne vsiakala do pôdy. Takáto stavba nespĺňa charakteristiku vodnej stavby podľa § 52 zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách. Taktiež súd zistil, že takáto stavba slúži domu č.s. 648 k.ú. E., tvorí jeho súčasť a je spojená s vlastníctvom domu bez ohľadu na to, že nie je postavená na pozemku zastavanom domom (obdobne ako prípojky na inžinierske site).

Vzhľadom na námietky ku kvalite vykonaných prác ako aj predchádzajúcich práv na nehnuteľnosti, súd opätovne zdôrazňuje, že skúmanie kvality vykonania prác, existencie vád a podobne nie je možné v takomto konaní. Súd tu nerozhoduje o práve na zaplatenie ceny za dielo alebo vydanie bezdôvodného obohatenia zo zhodnotenia stavby. Nároky z vád môže uplatňovať ktorýkoľvek podielový spoluvlastník voči zhotoviteľovi, predávajúcemu a pod.. Teda aj keby sa opravy vykonali opätovne pre vadné vykonanie predchádzajúcich opráv, odstraňovali sa nedorobky, za daného stavu, keď došlo k rozhodnutiu o hospodárení so spoločnou vecou väčšinou spoluvlastníkov, nebola vynechaná z rozhodovania žalovaná ako minoritná spoluvlastníčka, nič to nemení na jej povinnosti podieľať sa na nákladoch na opravy, úpravy či investície do spoločnej veci. Totiž uzavretá zmluva o dielo, či už ústne alebo písomne, ak sa týka spoločnej veci, zaväzuje priamo aj žalovanú a tá má všetky práva voči zhotoviteľovi tak, ako aj ostatní spoluvlastníci. Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. Podľa § 511 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté alebo ak to vyplýva z povahy plnenia, že viac dlžníkov má tomu istému veriteľovi splniť dlh spoločne a nerozdielne, je veriteľ oprávnený požadovať plnenie od ktoréhokoľvek z nich. Ak dlh splní jeden dlžník, povinnosť ostatných zanikne.

Podľa § 511 ods. 3 Občianskeho zákonníka ak dlžník v rozsahu uplatneného nároku dlh sám splnil, je oprávnený požadovať náhradu od ostatných podľa ich podielov. Pokiaľ nemôže niektorý z dlžníkov svoj podiel splniť, rozvrhne sa tento podiel rovnakým dielom na všetkých ostatných.

Teda ak žalobcovia, resp. ostatní spoluvlastníci plnili za žalovanú, sú oprávnení požadovať od žalovanej náhradu v pomere, v akom sa podieľali na uhradení záväzkov žalovanej, teda podľa zásad pre bezdôvodné obohatenie. Jedná sa o špeciálne ustanovenie k nárokom z bezdôvodného obohatenia. Pokiaľ by žalobcovia sami vykonali opravu a údržbu veci (obdobne ako súd posudzoval v konaní sp.zn. 12C/197/2004), mali by nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v rozsahu, v akom plnili za žalovanú, teda vo výške hodnoty plnenia pripadajúcej na podiel žalovanej, avšak v tomto prípade sa jedná o nárok podľa § 511 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Ak žalovaná poukazuje na konanie sp.zn. 12C/197/2004, v danom konaní sa jednalo o nároky z roku 2001 a je navyše bez vzťahu s teraz prejednávanou vecou. Súd totiž rozhoduje o uplatnenom nároku, nie je mediátorom a už vôbec nie je oprávnený ex offio vykonávať dokazovanie za účelom zistenia materiálnej pravdy. Súd nie je viazaný ani svojim rozhodnutím v obdobnej veci, pokiaľ boli preukázané iné skutočnosti a je schopný odchýlenie alebo odklon odôvodniť.

Vo vzťahu k aktívnej legitímácii žalobkyne v 1/ rade súd vyslovuje názor, že nie len že nebol predložený žiaden dôkaz o tom, že by sa rodina Budkeových nepodieľala na financovaní predmetných opráv a úprav vo výške 613,- eur, teda aj vo výške 153,25 eur za podiel pripadajúcu na spoluvlastnícky podiel žalovanej 412,75 eur. Súd mal preukázanú úhradu fakturovanej sumy 1.651,- eur príjmovým pokladničným dokladom. To že si manželia I. stavali rodinný dom, mali ho zaťažený hypotékou nie je dôvod, aby si neplnili dohodnuté povinnosti vo vzťahu k bytu, resp. podielovému spoluvlastníctvu na dome na ul. Hollého 10 v Žiline, hoci iní spoluvlastníci si aj svoje povinnosti neplnili. Tiež súd nechápe, prečo by náklady na údržbu a opravy spoločného domu sa mali povinne premietnuť do cien bytu (podielu na stavbe), najmä keď tvorba ceny je vecou dohody strán a zákon zmluvné strany v tomto rozsahu neobmedzuje a cenu určuje dopyt a ponuka (poukaz žalovanej na ponuky na uplatnenie predkupného práva za rovnakú kúpnu cenu v iných obdobiach). Rovnako oprava spoločnej chodby v bytovke či výška akumulovaného fondu opráv nemá sama o sebe vplyv na cenu bytu, ibaže by zvýšila jeho bonitu, lukrativitu a pod. z hľadiska dopytu. Navyše aj keby cenu za žalovanú uhradil aj ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov (alebo aj len jeden), nič by to nezmenilo na povinnosti žalovanej vydať mu plnenie za žalovanú a ani vo vzťahu k jej povinnosti ako podielovej spoluvlastníčky veci. Teda aj keby nároky dodávateľov vo vzťahu k povinnostiam p. I. uspokojila žalobkyňa v 1/ rade a sama uspokojila nároky dodávateľov vo vzťahu k povinnostiam žalovanej, rovnako by si tieto nároky mohla uplatňovať od žalovanej.

K pasívnej legitímácii súd je názoru, že svedčí žalovanej, ktorá je jedinou dedičkou spoluvlastníckeho podielu, dedičstvo neodmietla, teda po ukončení dedičského konania ho nadobudne ku dňu smrti poručiťky a spolu so synom, ktorému poručiťka pred smrťou podiel darovala, v dome žijú. Jej syn, pôvodný žalovaný v 2/ rade, však v prípade povolenia vkladu vlastníckeho práva nadobudne podiel až rozhodnutím Okresného úradu. Jedná sa o náklady vynaložené na nehnuteľnosť počas obdobia, v ktorom má žalovaná všetky práva vlastníka podielu.

Pokiaľ žalovaná žiadala oboznamovať účet č. XXXXXXX/XXXX, z ktorého boli zasielané prostriedky na úhradu odplaty 188,- eur za TV - monitoring dažďovej kanalizácie (fa.č. 257/2013), jednalo sa o účet žalobkyne v 1/ rade z ktorého realizovala úhradu po tom, ako jej prispeli hotovostne ostatní spoluvlastníci mimo žalovanej, ktorí túto skutočnosť potvrdili. Opätovne súd zdôrazňuje, že na povinnosti žalovanej by nič nezmenila skutočnosť, keby aj žalobkyňa v 1/ rade hradila za manželov I.. Pokiaľ žalovaná poukazovala na spoločný účet č. XXXXXXX/XXXX vedený v N. I., tzv. fond opráv, súd považoval vykonávanie dôkazom pohybov na účte za bezpredmetné, pretože nebola tvrdená úhrada z účtu ani úhrada žalovanej na tento účet. To, že spoluvlastníci žiadali žalovanú, aby bola úhrada z jej strany realizovaná na tento účet, je vo veci úplne nepodstatné. Navyše vzhľadom na podielové spoluvlastníctvo stavby, absenciu spoločenstva a priameho dopadu zák. č. 182/1995 Z.z. je vylúčené, aby sa mohlo jednať o prostriedky fondu opráv, ale sa nanajvyš môže jednať o vklady – sporenie, na akumuláciu prostriedkov na vykonanie úprav a opráv, teda súkromný účet ostatných spoluvlastníkov (kde sú prostriedky v podielovom spoluvlastníctve), ktorí žiadali aj z úhrady žalovanej v rozsahu ich plnení vytvoriť takéto rezervy, nejednalo by sa o príspevok žalovanej na budúce opravy či úpravy alebo údržbu. Súd v žiadnom prípade nemal dôvod nazerať do súkromného účtu bez toho, aby oboznámením údajov zistil alebo verifikoval relevantné skutkové tvrdenia. Nejestvuje preto žiadna právna povinnosť spoluvlastníkov, aby akékoľvek úhrady za opravy a úpravy na nehnuteľnosti na Hollého 10, Žilina financovali z účtu č. XXXXXXX/XXXX vedený v N. I., dokonca nič im nebráni, aby účet zrušili a vybrali si vložené prostriedky a s tými ľubovoľne nakladali. Nakoľko sa jedná nanajvyš o zmluvné dohody časti

spoluvlastníkov, nejedná sa o postup podľa zák. č. 182/1995 Z.z., nie je založená zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov, nemôžu žalobcovia účelne vymáhať od žalovanej príspevky a ani ju nútiť prispievať na takýto účet.

Súd návrh na vykonanie dôkazu, oboznámenie sa s originálmi pozvánok a zápisníc týkajúcich sa správy domu zapísaného na LV č. XX kat. úz. E. za obdobie 2012 - 2019 a pozvánku so zápisnicou týkajúcu sa schôdze konanej dňa 28.03.2003 odmietol, pretože tento dôkaz nesúvisí s prejednávanou vecou. Akékoľvek konanie a aj prípadné pochybenie pri pozývaní na inú schôdzu nemá a nemôže mať vplyv na pozvanie na schôdzu zvolanú zo dňa 26.8.2013 ktorá sa konala dňa 7.9.2013, z ktorej pozvánka a zápisnica boli súdu predložené.

Vo vzťahu k namietaniu úhrady ceny za dielo súd zistil, že podľa údajov FINSAT, spoločnosť STAV-BAin, s.r.o. deklarovala v roku 2013 tržby vo výške 3001,- eur, teda menej ako je príjem 1.651,- eur od žalobcov na základe faktúry č. 1020130001, teda nie je pravda, že príjem vzhľadom na stav tržieb nemohol realizovať. Navyiac, aj keby zhotoviteľ príjem nepriznal z hľadiska dane z príjmov, nič to nemení na tom, že medzi objednávateľmi a zhotoviteľom nebolo sporné, že došlo k úhrade faktúry č. 1020130001, ktorou bol uhradený záväzok zaplatiť odplatu za vykonanie diela a úhrada bola vykonaná. Objednávateľ nezodpovedá za správanie zhotoviteľa ani za plnenie jeho povinností.

Vo vzťahu k údajom a náležitostiam pokladničného dokladu vystaveného podnikateľským subjektom STAV-BAin, s.r.o., zo dňa 30.11.2013 na úhradu faktúry podnikateľského subjektu STAV-BAin, s.r.o., číslo faktúry 1020130001 vyhotovenej 30.11.2013 súd musí uviesť, že bez ohľadu na absenciu možného číslovania dokladu (nie je zrejmé, či sa jedná o absenciu v čase vystavenia (čo tiež nie je náležité, ale pomerne často je zaužívané s číslovaním pri zaúčtovaní, alebo nezariadenie dokladu do príjmov), doklad preukazuje vyhlásenie o tom, že vystaviteľ STAV-BAin, s.r.o., prijal sumu 1.651,- eur od žalobkyne v 1/ rade, žalobcu v 2/ rade a p. l. na úhradu fa.č. 1020130001. Súd však skutočnosť úhrady mal preukázanú nie len dokladom, ale aj výpoveďou konateľa STAV-BAin, s.r.o. R. I. a výpoveďami žalobcov, teda medzi prijímateľom a tými, ktorí sumu hradili. Úhrada má svoj odraz aj vo vyúčtovaní (fa.č. 1020130001) a zmluve o dielo, z ktorej činnosť je aj zdokumentovaná fotografiami.

Žalovaná je povinná z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci, teda v rozsahu pomeru jej spoluvlastníckeho podielu k celkovej odplate bola povinná plniť. Ak sama neplnila, vzniklo žalobcovi v 2/ rade, žalobkyni v 1/ rade priamo a aj na základe postúpených nárokov tretím podielovým spoluvlastníkom, právo podľa § 511 ods. 3 Občianskeho zákonníka požadovať náhradu v pomere 1 výdavkov na opravy, úpravu a údržbu spoločnej veci. Žalovaná teda ani netvrdila, že by si splnila povinnosť zodpovedajúcu zo zmluvy o dielo a vykonaní činnosti (TV monitoring, čistenie) a splnenie povinnosti preukázali žalobcovia spolu s podielovým spoluvlastníkom rodinou Budkeových (manželov majúcich podiel v bezpodielovom spoluvlastníctve), ktorí plnili za podiel žalovanej sami v rozsahu ich podielov. Teda spoluvlastníkom, ktorí plnili vzniklo právo voči žalovanej na náhradu 1 podielu na celkovej odplate a nákladoch spoločne, v rozsahu 1/3 z nároku pre každého spoluvlastníka.

Nakoľko preukázateľne za vykonané dielo zaplatili sumu 1.651,- eur, sumu 188,- eur za čistenie a TV monitoring, každý zo spoluvlastníkov s výnimkou žalovanej v rozsahu 1/3, vzniklo každému zo spoluvlastníkov právo požadovať náhradu 1/3 z podielu 1 zo sumy 1839,- eur (1.651,- eur + 188,- eur), teda 153,25 eur. Vzhľadom na postúpenie pohľadávky manželmi Budkeovými, predstavuje nárok žalobkyne v 1/ rade 306,50 eur.

Súd preto podanej žalobe vyhovel a zaviazal žalovanú zaplatiť žalobkyni 1/ 306,50 eur spolu s 5,05 % ročným úrokom z omeškania od 18.10.2015 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku a zaplatiť žalobcovi 2/ 153,25 eur spolu s 5,05 % ročným úrokom z omeškania od 18.10.2015 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

O povinnosti zaplatiť úrok z omeškania súd rozhodol podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nar. vl. č. 87/1995 Z.z. s nárokom na úhradu úrokov z omeškania o 5% vyššie ako je základná sadzba v čase vzniku omeškania, teda po uplatnení práva podľa § 511 ods. 3 Obč. zák. výzvou a uplynutím lehoty na plnenie. Výzva bola žalovanej doručená 14.10.2015, teda lehota uplynula 17.10.2015 a do omeškania sa dostala nasledujúcim dňom.

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

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

Nakoľko úspech žalovanej bol čiastočný, prevažujúci úspech žalobcu, súd priznal žalovanej náhradu trov konania v rozsahu rozdielu hodnoty úspechov v spore. (§ 255 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ust. § 125 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ust. § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovej značky konania) 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 ust. § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Podľa ust. § 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 ust. § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 366 CSP, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov).