

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 16Co/2/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8621201515  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 05. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Kovaľová, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8621201515.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Kovaľovej, PhD. a sudcov JUDr. Branislava Brezu a doc. JUDr. Petra Molitorisa, PhD. v spore žalobcu: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., zastúpeného: MICHALOVČÍK, advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Makovická 768/20, 089 01 Svidník, IČO: 55 943 659, proti žalovaným: 1/ E. F. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. XXX/X, XXX XX C., 2/ H. I., nar. X.XX.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 3/ J. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 4/ K. D., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 5/ B. J. E., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 6/ D. L., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 7/ B. M., nar. X.XX.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 8/ B. M., nar. X.XX.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 9/ N. E. C., nar. XX.X.XXXX, bytom M. XXX/XX, XXX XX C., 10/ B. D., nar. XX.X.XXXX, bytom O. I. XXX/X, XXX XX C., 11/ P. D., nar. XX.X.XXXX, bytom O. I. XXX/X, XXX XX C., 12/ B. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom B. XXXX/XX, XXX XX C., 13/ C. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 14/ P. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 15/ A. R., nar. XX.X.XXXX, bytom G. XXX/X, XXX XX C., 16/ P. C., nar. X.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 17/ J. C., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, 18/ právnym nástupcom S. D., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., zomr. dňa X.XX.XXXX, a to B. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., H. F. XX, T. E., F. H., nar. X.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, C., mal. Q. B. H., nar. XX.X.XXXX, zastúpený zákonným zástupcom B. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. H. XXX/XX, C., 19/ F. D., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 20/ B. B., nar. X.XX.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 21/ U. V., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 22/ B. C., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., zastúpenej JUDr. Ing. Adriánom Cupákom, advokátom, so sídlom Dr. Goldbergera 249/1, 089 01 Svidník, IČO: 40803350, 23/ M. F., nar. XX.X.X;XXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 24/ J. F., nar. X.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 25/ A. C., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 26/ J. C., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 27/ B. B., nar. XX.X.XXXX, bytom O. I. XXX/X, XXX XX C., 28/ B. B., nar. X.X.XXXX, bytom P. XX, XXX XX B., 29/ H. M., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 30/ E. G., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 31/ B. G., E. A., nar. XX.X.XXXX, bytom C.. D. C./XX/XXXX -X- XXX/XX, XXX XX C., 32/ C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 33/ J. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom C.. D. XXX/XX, XXX XX C., 34/ MAJBYT, spoločenstvo vlastníkov, so sídlom Sovietskych hrdinov 374/374, 089 01 Svidník, IČO: 37 780 671 (len v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia), o zrušení rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bardejov č.k. SK-6C/25/2021-147 zo dňa 30. októbra 2023, takto

### rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok.

Žalovaná 22/ má nárok vo vzťahu k žalobcovi na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Bardejov (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozhodol tak, že žalobu zamietol. Žalovanej 22/ priznal proti žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom. Ďalej vyslovil, že žalovaným 1/ až 21/ a 23/ až 33 nepriznáva proti žalobcovi náhradu trov konania.

2. Žalobca sa podanou žalobou zo dňa 4.10.2021 domáhal zrušenia rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Žalobca spolu so žalobou navrhol v spore nariadiť neodkladné opatrenie, o ktorom súd rozhodol uznesením č. k. 6C/25/2021-43 zo dňa 22.11.2021 tak, že jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel.

3. Na základe vykonaného dokazovania zistil skutkový stav, podľa ktorého strany sporu sú vlastními (spoluvlastníkmi) bytov v dome L., so súp. č. XXX na ulici C. D. S. C., postavenom na parcele CKN č. 768 o výmere 420 m<sup>2</sup>, evidovanom na liste vlastníctva č. XXXX pre obec C., okres C., k. ú. C.. Žalobca je vlastníkom bytu č. X v dome. Predsedníčka spoločenstva vlastníkov bytov „MAJBYT“ B. C., zvolala schôdzu vlastníkov bytov na deň 3.9.2021 o 17.00 hod, oznamom zo dňa 25.8.2021. Predmetom konania schôdze pod bodom 1. je v ozname uvedené opätovné hlasovanie vo veci odpojenia sa žalobcu od centrálného kúrenia. Z bodu 6. zápisnice z členskej schôdze SVB MAJBYT konanej dňa 3.9.2021 súd prvej inštancie zistil, že predsedníčkou spoločenstva bola podaná informácia o potrebe opätovného hlasovania o odpojení sa žalobcu od centrálného kúrenia jeho bytu. Z bodu č. 8 zápisnice je zrejmé, že za odpojenie sa žalobcu od zdroja centrálného kúrenia hlasoval len samotný žalobca, proti odpojeniu hlasovalo 17 vlastníkov. Z prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov vyplýva, že na schôdzi sa zúčastnilo 18 vlastníkov bytov. Zo zápisnice z členskej schôdze spoločenstva vlastníkov bytov „MAJBYT“, z jej bodu č. 5. programu zo dňa 7.6.2013 súd zistil, že vlastníci bytov prejednávali návrh niektorých vlastníkov na vybudovanie samostatnej kotolne v bytovom dome alebo individuálne vykurovanie bytov. Uznesením z tejto členskej schôdze bola schválená požiadavka vlastníkov bytov o možnosti individuálneho vykurovania v jednotlivých bytoch. Z prezenčnej listiny je zrejmé, že na tejto schôdzi sa zúčastnilo 13 vlastníkov bytov. Krajský súd v Prešove rozsudkom zo dňa 24.9.2015, sp. zn. XX/XX/XXXX-XXX zrušil rozhodnutie stavebných úradov, vrátane pôvodného rozhodnutia stavebného úradu Svidník v stavebnom konaní a potvrdil to aj Najvyšší súd SR v uznesení zo dňa 25.10.2018, sp. zn. XXXX/XX/XXXX. Z rozhodnutia Okresného úradu Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy zo dňa 17.7.2023 vyplýva, že Okresný úrad Prešov svojím rozhodnutím zamietol odvolanie žalobcu proti rozhodnutiu mesta C. ako príslušného stavebného úradu o zastavení stavebného konania vo veci povolenia stavby: „Rozšírenie plynofikácie bytu č. X“ v objekte bytového domu umiestnenom na pozemku parc. KNC č. 768 k. ú. C. a odpojenia od centrálného zdroja tepla pre A. B. (stavebníka). Z oznámenia o nepovolennej stavbe v spoločných priestoroch SVB zo dňa 23.9.2019 súd prvej inštancie zistil, že spoločenstvo oznámilo Mestskému úradu Svidník, odboru výstavby žalobcom realizovanú nepovolenú stavbu v bytovom dome (stavba komína - prieduchu bielou plastovou rúrou vedúcou popri zvislých rozvodoch cez dva byty, ktoré sú nad bytom p. B.). Rozhodnutím Mesta Svidník o nariadení odstránenia stavby zo dňa 7.4.2021 bolo žalobcovi nariadené odstrániť stavbu „komín“ v byte č. X v bytovom dome C. B. H. W. C. D., a to v lehote do 90 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

4. Na takto zistený skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval ust. § 6 ods. 1, § 7 ods. 1, § 14 ods. 1, ods. 2, § 14a ods. 1, ods. 5, ods. 7, ods. 8, § 14b ods. 1, ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) a § 3, § 139 ods. 2 a ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“) a dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná a nemá oporu v zákone.

5. Žalobca sa v tomto konaní ako prehlasovaný vlastník domáha zrušenia rozhodnutia spoločenstva vlastníkov bytov o neudelení súhlasu na jeho odpojenie sa od centrálného kúrenia a možnosti zriadenia si vlastnej kotolne prijatých v rámci bodu č. 6 a 8 podľa programu schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 3.9.2021. Prijaté rozhodnutia napadá z dôvodu formálnych nedostatkov, a to že schôdzu vlastníkov nezvolala oprávnená osoba, nesplnenia zákonných náležitostí zápisnice a schôdze a že hlasovaním malo dôjsť k porušeniu neodkladného opatrenia. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že predsedníčka spoločenstva dňa 25.8.2021 vyvesila oznam o konaní schôdze dňa 3.9.2021. Zo samotnej zápisnice vyplýva program schôdze, ktorý bol následne potvrdený prezenčnou listinou. Táto skutočnosť vyplýva aj zo samotného bodu 4. programu, a to Info o programe schôdze. Zo zápisnice

je zrejme aj znenie prijatých rozhodnutí. Zvolanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov predsedom spoločenstva vyplýva priamo z ustanovenia § 14a ods. 1 zákona, v zmysle ktorého predseda spoločenstva požiada o zvolanie schôdze. Súčasťou zápisnice je uznesenie podpísané v súlade s § 14a ods. 5 zákona a prezenčná listina zo schôdze.

6. Vo vzťahu k žalobcom namietanému porušeniu neodkladného opatrenia súd prvej inštancie poukázal na ustanovenie § 14b ods. 6 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého v prípade, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Vychádzajúc z uvedeného ustanovenia vlastníci bytov a nebytových priestorov mali zo zákona právo opakovane rozhodovať o veci, o ktorej už bolo v minulosti rozhodnuté a svoje rozhodnutie zmeniť.

7. Z uvedeného je zrejme, že vlastníci bytov a nebytových priestorov spoločenstva MAJBYT pri zvolaní schôdze a prijímaní rozhodnutia konali v súlade so zákonom ustanovenou procedúrou. Pri formálnych nedostatkoch hlasovania musí ísť o také nedostatky, ktoré by boli spôsobilé ovplyvniť priebeh a výsledok samotného hlasovania. Súd poukázal na rozsudok Najvyššieho správneho súdu SR zo dňa 16.2.2022, sp. zn. XXXXX/XX/XXXX, ktorý sa dá aplikovať aj na tento prípad, kde najvyšší súd (okrem iného) uviedol: „Rozhodnutie sa nezrušuje iba preto, aby sa zopakoval proces a odstránili formálne vady, ktoré nemôžu prívodiť vecne iné, či výhodnejšie rozhodnutie pre účastníka. Je neúčelné a nehospodárne formálne zopakovanie administratívneho konania, ak pre účastníka vo vzťahu k skutkovej stránke veci nepredstavuje reálnu možnosť dosiahnuť rozhodnutie v jeho prospech a za takýchto okolností platí, že nie každé porušenie procesného predpisu má za následok porušenie práv účastníka konania. (R 103/2011)“

8. Vo vzťahu k námietke žalobcu, že rozhodnutie o neumožnení zriadenia vlastného vykurovania považuje za diskriminačné, čím dochádza k vážnemu zásahu do jeho subjektívnych práv a oprávnených záujmov súd prvej inštancie uviedol, že kľúčovou úlohou súdu pri rozhodovaní o tomto dôvode je zabezpečiť spravodlivú rovnováhu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli pri žalobou napadnutom rozhodnutí podľa zákona o vlastníctve bytov prehlasovaní, ako aj práva a zákonom chránené záujmy tých, ktorí za napadnuté uznesenie hlasovali. Ani po obsahovej stránke nepreukázal žalobca skutočnosti, pre ktoré by mohli byť dôvodom pre zrušenie napadnutého rozhodnutia bytov a nebytových priestorov. Z bodu 8 zápisnice zo schôdze mal súd za preukázané, že proti odpojeniu žalobcu od zdroja centrálného kúrenia z prítomných 18 hlasovalo 17 vlastníkov, za pripojenie hlasoval len žalobca. Tvrdenie žalobcu, že mu dňa 7.6.2013 bolo schválené individuálne vykurovanie bytu a že po tomto schválení začal so stavebnými úpravami, nie je pravdivé. Žalobca nedostal stavebné povolenie, stavba komína – prieduchu bielou plastovou rúrou žalobca zrealizoval svojvoľne a na základe rozhodnutia Mesta Svidník zo dňa 7.4.2021 bolo žalobcovi nariadené odstrániť nepovolenú stavbu. Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím zo dňa 17.7.2023 zamietol odvolanie žalobcu proti rozhodnutiu Mesta Svidník o zastavení stavebného konania vo veci povolenia stavby „E. M. L. T. X“ v objekte bytového domu umiestnenom na pozemku parc. č. 768 k.ú. C. a odpojenie centrálného zdroja tepla žalobcom. Rozhodnutie schôdze vlastníkov bytov ani po vecnej stránke nepredstavuje neprimeraný zásah do vlastníckych práv a oprávnených záujmov žalobcu ako jediného prehlasovaného vlastníka a zároveň je preukázaná spravodlivá rovnováha práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keďže ide o špeciálnu právnu úpravu, ktorá vo svojej podstate zodpovedá všeobecnej právnej úprave ochrany podielových spoluvlastníkov (§ 139 ods. 2, ods. 3 Občianskeho zákonníka) a predstavuje štandardný spôsob právnej ochrany súvisiaci s uplatňovaním vlastníckych práv.

9. O trovách konania rozhodol podľa § 255 odsek 1 v spojení s § 262 odsek 1, 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Úspešnej zástupkyňi žalovaných, žalovanej 22/, súd priznal proti žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu.

10. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca z dôvodov, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f) CSP), a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP). Žalobca považuje rozsudok za nesprávny, arbitrárny a nepreskúmateľný.

11. Žalobca namietal záver súdu prvej inštancie o tom, že zo samotnej zápisnice by malo vyplývať to, že program schôdze bol prezenčnou listinou potvrdený. Prezenčná listina sa obvykle spisuje pred samotným začatím schôdze, kedy nie je ešte rozhodnuté o jej programe, pričom ani to nekorešponduje s tým, aby pred schôdzou bol program schôdze odsúhlasený, čo by sa následne malo premietnuť v samotnej zápisnici o schôdzi v zmysle § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z., v zápisnici to však uvedené nie je. Z obsahu zápisnice o schôdzi zo dňa 3.9.2021 podľa názoru žalobcu nevyplýva, aké rozhodnutia schôdze mali byť prijaté. Rozhodnutia schôdze nie sú ani zhrnuté v uznesení prijatom na schôdzi dňa 3.9.2021. V podanom odvolaní žalobca ďalej namietal, že z ustanovenia § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. nevyplýva predsedovi spoločenstva zvolávať schôzdu vlastníkov. Žalobca namietal aj záver súdu o nedôvodnosti žaloby a tvrdenie súdu o tom, že konaním schôdze nedošlo k porušeniu neodkladného opatrenia súdu vydaného uznesením Okresného súdu Svidník, č.k. 4C/20/2019-70 zo dňa 5.8.2019. Najmä žalovaná 22/ konala v rozpore s tým, čoho sa mala zdržať a teda porušila svoju povinnosť zdržať sa konania v zmysle neodkladného opatrenia. Z vykonaného dokazovania nemožno ani ustáliť, či na schôdzi konanej dňa 3.9.2021 bolo rozhodované v tej istej veci ako dňa 7.6.2013. Zo samotnej zápisnice o schôdzi zo dňa 5.9.2021 nevyplýva, aby bolo prítomným vlastníkom riadne vysvetlené čo v skutočnosti má byť predmetom rozhodovania, vlastníci bytov nemali dostatočné informácie o predmete rozhodovania, čo nielenže skresľovalo povedomie prítomných vlastníkov o predmete rokovania schôdze, ktorú vnímali len v kontexte tomu predchádzajúceho súdneho konania vedeného pod sp.zn. 4C/20/2019, ale celú schôzdu zo dňa 3.9.2021 vnímali ako nástroj zastaviť konanie so žalobcom (bod č. 6 zápisnice o schôdzi: potreba opätovného hlasovania mala vzniknúť na základe odporúčania súdu z pojednávania dňa 25.8.2021). Záver súdu o tom, že žalobcovi nebolo schválené individuálne vykurovanie bytu už na schôdzi dňa 7.6.2013 je arbitrárny. Rovnako sa nevysporiadal ani so skutkovými okolnosťami ohľadom schôdze a rozhodnutia zo dňa 7.6.2013, pričom s týmito sa nevysporiadala ani schôzda dňa 3.9.2021. Tvrdenie o tom, že v zmysle § 14b ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. malo nové rozhodnutie nahradiť staré, akceptovať nemožno, keďže podľa názoru žalobcu sa nejedná o tú istú vec a teda nejde o totožnosť vecí, ktoré boli predmetom rozhodovania, ale tiež to, že schôzda sa nekonala zákonným spôsobom, a už vonkoncom nie je ani len zrejmé, aké rozhodnutie (novšie) mala vôbec prijať. Súdu prvej inštancie je podľa žalobcu nutné vytknúť tiež nesprávne zistenie skutkového stavu veci, keď vychádza len z toho, že žalobcovi by bol aj pozitívny výsledok prakticky zbytočný, keďže ani nedostal stavebné povolenie, pričom sa tiež tvrdí, že stavbu prieduchu – komína musí odstrániť. Práve naopak, len pozitívnym výsledkom v tomto konaní nedôjde k zmareniu niekoľkoročného úsilia žalobcu, aj v konaniach pred správnymi orgánmi a súdmi, napriek rôznymi nezákonnými administratívnymi konaniami a rozhodnutiami. Žalobca poukázal na aktuálne vedené konanie na Správnom súde v Košiciach, sp. M./XX/XXXX, kde sa koná o správnej žalobe o preskúmanie zákonnosti postupu a rozhodnutia Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky, T. R.- XXXX/XXXXX/XXXXXX/I. zo dňa 13.12.2021, v spojení s rozhodnutím stavebného úradu mesta Svidník zo dňa 7.4.2021 č. XXXX-XXXXX/XXXX, pričom ešte Krajský súd v Prešove ako príslušný správny súd svojim Uznesením zo dňa 7.12.2022, sp. zn. XX/XX/XXXX-XX, priznal správnej žalobe odkladný účinok a odložil vykonateľnosť rozhodnutia č. R./XXXXX/XXXXXX/XXX-XX zo dňa 13.12.2021 v spojení s rozhodnutím Mesta Svidník zo dňa 7.4.2021 č. XXXX-XXXXX/XXXX do právoplatného skončenia konania sp. zn. XX/XX/XXXX. V uvedenej veci sa jedná práve o nezákonnosť rozhodnutí, ktorými bolo žalobcovi nariadené odstrániť údajnú stavbu komína. Predmetné súdne konanie ku dňu podania odvolania nebolo skončené. Rovnako na Správnom súde v Košiciach sa pod sp.zn. XX/XX/XXXX vedie konanie o správnej žalobe o preskúmanie zákonnosti iného rozhodnutia správneho orgánu – Rozhodnutia Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky zo dňa 17.07.2023, č. R./XXXXX/XXXXXX, ktorým bolo potvrdené Rozhodnutie Mesta Svidník zo dňa 31.01.2023, č. XXXX-XXXXX/XXXX, a ktorým bolo zastavené stavebné konanie o povolenie stavby „Rozšírenie plynifikácie bytu č. X v bytovom dome č.XXX C. B. na W. C.. D.“. Ani predmetné súdne konanie ku dňu podania odvolania nebolo skončené. Napadnutý rozsudok považuje žalobca najmä čo do odôvodnenia za nepresvedčivý a arbitrárny, čo zakladá aj jeho nepreskúmateľnosť a tým boli porušené jeho práva na súdnu ochranu podľa Čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivé súdne konanie podľa Čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd. Navrhol odvolaciemu súdu, aby odvolaním napadnutý rozsudok zrušil a podľa povahy vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, resp. aby zmenil a vo veci ináč sám rozhodol. Zároveň si uplatnil trovy odvolacieho konania.

12. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 CSP), vzhľadom na včas podané odvolanie, preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu

predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ustanovenia § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

13. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

14. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym skutkovým zistením a nesprávnym právnym posúdením, teda, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (viď rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II.ÚS 78/05).

15. K námietke nesprávne zisteného skutkového stavu odvolací súd poznamenáva, že dokazovanie je procesný postup, ktorý je založený na vykonávaní jednotlivých dôkazných prostriedkov súdom a ich následnom zhodnotení. Význam dokazovania teda spočíva v získavaní dôležitých poznatkov na základe ktorých súd stanoví skutkový stav v prejednávanej veci a z ktorého potom vychádza a na ktorý následne aplikuje aj konkrétnu právnu normu, resp. právne normy, teda rozhoduje. Zistenie skutkového stavu, ktoré objektívne zodpovedá stavu veci je jednou z najdôležitejších činností v rámci sporového konania, pretože je základným predpokladom vôbec pre rozhodnutie súdu. Dôkazmi overený skutkový stav je významný však aj z hľadiska posúdenia správnosti tvrdení strán sporu a unesenia dôkazného bremena, ktoré je predpokladom ich úspešnosti, a to obzvlášť v sporovom konaní (primerane rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo/256/2012). Odvolací súd tiež zdôrazňuje aj to, že súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strany sporu a procesný postoj strany sporu zásadne nemôže bez ďalšieho dokazovania implikovať povinnosť súdu akceptovať návrhy, procesné úkony a obsah opravných prostriedkov a rozhodovať podľa nich. Súdy sú povinné na všetky uvedené procesné úkony primeraným, zrozumiteľným a ústavne akceptovateľným spôsobom reagovať v súlade s platným procesným poriadkom, a to aj pri rešpektovaní druhu civilného procesu, v ktorom strana sporu uplatňuje svoje nároky alebo sa bráni proti ich uplatneniu, prípadne štádia civilného procesu. Odvolací súd nezistil naplnenie tejto odvolacej námietky.

16. K námietke o nesprávnom právnym posúdení odvolací súd poznamenáva, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery (pozri napr. Najvyšší súd SR, sp. zn. 7Cdo/7/2010). Ani táto odvolacia námietka naplnená nebola.

17. Odvolací súd po oboznámení sa s obsahom spisu zistil, že súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností a na základe vykonaného dokazovania dospel aj k správnym skutkovým zisteniam. Zároveň prejednanú vec správne právne posúdil a s dôvodmi na ktoré poukazoval žalobca, a ktoré by mali predmetné rozhodnutie členskej schôdze činiť neplatné, sa riadne zaoberal, vyhodnotil a prijal aj správne právne závery. V priebehu odvolacieho konania žalobca nepredložil žiaden dôvodný argument, ktorý by mal súvis s prejednanou vecou do tej miery, aby bol spôsobilý priniesť pre odvolateľa priaznivejšie rozhodnutie.

18. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „spoločné nebytové priestory“), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len „register“).

19. Podľa § 7c ods. 1 písm. a) až písm. d), ods. 2 prvá až tretia veta zákona č. 182/1993 Z.z., orgánmi spoločenstva sú predseda, rada, zhromaždenie, iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve.

20. Podľa § 7c ods. 2 prvá až štvrtá veta zákona č. 182/1993 Z.z., predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva.

21. Podľa § 7c ods. 5 písm. a), ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z., rada je dozorný orgán spoločenstva. Rada zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok. Rada má najmenej troch členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Členom rady nemôže byť predseda. Funkčné obdobie rady je tri roky. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade s týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva. Rada sa nezriaďuje v domoch, v ktorých je najviac osem bytov a nebytových priestorov; v takom prípade kompetencie rady vykonáva zhromaždenie.

22. Podľa § 9 ods. 8 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z., spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

23. Podľa § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

24. Podľa § 14 ods. 1, ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku. Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

25. Podľa § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

26. Podľa § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

27. Podľa § 14a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., schôdzu vlastníkov vedie predseda alebo správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak.

28. Podľa § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z., zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

29. Podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z., prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

30. Podľa § 14b ods. 1 písm. m) zákona č. 182/1993 Z.z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo prifahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak.

31. Podľa ustanovenia § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. 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. Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

32. V danom prípade žalobca ako prehlasovaný vlastník sa domáha zrušenia rozhodnutia spoločenstva vlastníkov bytov o neudelení súhlasu na jeho odpojenie sa od centrálného kúrenia a možnosti zriadenia si vlastnej kotelne prijatých v rámci bodu č. 6 a 8 podľa programu schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 3.9.2021.

33. V podanom odvolaní namieta záver súdu prvej inštancie o kompetencii predsedu spoločenstva zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

34. Z ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., vyplýva oprávnenie zvolať schôdzu vlastníkov bytov správcovi, resp. rade spoločenstva a štvrtine vlastníkov. Z poslednej vety citovaného ustanovenia plynie, že v prípade, ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Predseda spoločenstva je oprávnený podať návrh na zvolanie schôdze rade spoločenstva aj sám z titulu výkonu funkcie štatutárneho orgánu. V prípade ak v bytovom dome nie je zriadená rada spoločenstva (§ 7c ods. 6) alebo rada je nefunkčná, teda nemá ani len jedného člena zvoleného do funkcie právo zvolať schôdzu prináleží predsedovi spoločenstva.

35. V danom prípade počas celého konania žalobca netvrdil ani nepreukázal, že v bytovom dome je zriadená funkčná rada spoločenstva, a teda, že predseda spoločenstva môže schôdzu vlastníkov zvolať

až v prípade, že tak neučinila rada spoločenstva na jeho návrh. Žalobca počas celého konania namieta len skutočnosť, že schôdza bola zvolaná neoprávnenou osobou, predsedníčkou spoločenstva B. C..

36. K odvolacej námietke žalobcu, že zo zápisnice o schôdzi zo dňa 3.9.2021 nevyplýva, aké rozhodnutia schôdze mali byť prijaté, čo je v rozpore s ust. § 14a ods. 5 písm. c) zákona č. 182/1993 Z.z. odvolací súd uvádza nasledovné:

37. Z obsahu Zápisnice z členskej schôdze SVB MAJBYT, konanej dňa 3.9.2021 o 17.00 (č.l. 21 spisu) vyplýva, že v priebehu zasadnutia spoločenstva vlastníkov bytov pod bodom programu č. 6 sa prerokovávala otázka/informácia o potrebe opätovného hlasovania vo veci žalobcu- odpojenie sa od centrálného kúrenia jeho bytu na základe odporúčania súdu z pojednávania vo veci žaloby p. B. proti SVB MAJBYT, ktoré sa konalo dňa 25.8.2021, ba bola dodržaná lehota oznamu na zvolanie schôdze. V bode 7 sa uvádza, že na schôdzi vystúpil p. B. a opätovne sa snažil vysvetliť na základe čoho konal tak, že urobil čiernu stavbu a ako postupoval o, SVB, štátne orgány v tejto veci. Pod bodom 8 zápisnice je uvedené, že po diskusii sa pristúpilo k samotnému hlasovaniu „Za odpojenie sa p. B. od zdroja centrálného kúrenia“. Z výsledkov hlasovania vyplýva, že proti hlasovalo všetkých 17 prítomných, za hlasoval len p. B., vlastník bytu ktorého sa odpojenie týkalo.

38. Výsledky hlasovania k jednotlivým bodom program sú de facto prijaté rozhodnutia, ktoré sa uvádzajú ako samostatná náležitosť zápisnice podľa písm. c) § 14a ods. 5. Ak vlastníci bytov o niečom rozhodli, ide o rozhodnutie podľa písm. c), a teda aj o výsledok hlasovania podľa písm. b).

39. Náležitosti podľa § 14a ods. 5 zákona č. 182/1995 Z.z. by mala obsahovať každá zápisnica, avšak s ich absenciou nie sú spojené žiadne právne následky. Zápisnica je dokumentom, ktorý obsahuje zápis o určitých právne významných skutočnostiach, sama o sebe však nie právnym úkonom. V prípade absencie niektorých náležitostí nemožno hovoriť o neplatnosti zápisnice. Neplatným môže byť len rozhodnutie prijaté na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní ako výsledok kolektívneho procesu tvorby vôle.

40. Rozhodnutia vlastníkov bytov prijatých na schôdzi sú výsledkom procesu kolektívneho rozhodovania viacerých fyzických osôb za splnenia predpokladu, že tieto osoby sú oprávnené hlasovať (v danom prípade táto skutočnosť nebola sporná). Rozhodovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome predstavuje vytváranie vôle v určitej veci v rámci vymedzenej skupiny oprávnených osôb, spôsobom upraveným zákonom.

41. Odvolacia námietka žalobcu vo vzťahu k porušeniu neodkladného opatrenia nie je dôvodná. Z obsahu žaloby vyplýva, že Okresným súdom Svidník bolo uznesením zo dňa 5.8.2019 č.k. 4C/20/2019-70 uložená povinnosť žalovanej 22/ zdržať sa výkonu práv z rozhodnutí prijatých v rámci bodu č. 5 programu schôdze vlastníkov bytov v dome L. so súp. č. XXX na ulici C. D. S. C., postavenom na parcele CKN č. 768 o výmere 420 m<sup>2</sup>, nachádzajúcom sa v k.ú. C., obec C., LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Svidník, k.ú. dňa 10.5.2019 do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

42. Z uloženej povinnosti súdom vyplýva, že povinnou z neodkladného opatrenia je žalovaná 22/ (p. B. C. ako predsedníčka spoločenstva MAJBYT), pričom uložená povinnosť spočívala v povinnosti „zdržať sa výkonu práv z rozhodnutí prijatých v rámci bodu č. 5 programu schôdze...“.

43. Z obsahu oznamu o zvolaní schôdze vlastníkov zo dňa 25.8.2021 a z predloženej zápisnice zo dňa 3.9.2021 vyplýva, že vlastníci bytov opätovne hlasovali vo veci odpojenia sa p. B. od centrálného kúrenia z dôvodu, že predchádzajúce hlasovanie zo dňa 10.5.2019 bolo na pojednávaní vo veci 4C/20/2019 pravdepodobne predbežne (pozn. odvolacieho súdu) posúdené ako neplatné pre procesné pochybenie – nedodržanie 7 dňovej lehoty na zvolanie schôdze (č.l. 20 spisu). Z uvedeného teda nepochybne vyplýva, že schôdza bola zvolaná z dôvodu najmä potreby opätovného hlasovania o veci, ktorá bola predmetom hlasovania dňa 10.05.2019, teda veci odpojenia sa p. B. od centrálného kúrenia, nie o tej istej veci ako dňa 7.6.2013, ako to v odvolaní uvádza žalobca.

44. Súd prvej inštancie správne poukázal na ust. § 14b ods. 6 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie.

45. V danom prípade hlasovaním vlastníkami bytov o tej istej veci (odpojenie p. B. od centrálného vykurovania) nedošlo k porušeniu povinnosti uloženej neodkladným opatrením žalovanej 22/. Neodkladným opatrením nebolo vlastníkom bytov uložená povinnosť zdržať sa hlasovania, resp. rozhodovania o odpojení sa žalobcu od centrálného kúrenia, ale súd uložil povinnosť žalovanej 22/ ako predsedníčke spoločenstva zdržať sa výkonu práv z prijatých rozhodnutí dňa 10.5.2019. V konečnom dôsledku vlastníci bytov mohli dňa 3.9.2021 hlasovať aj v prospech žalobcu a udeliť mu súhlas na odpojenie sa od centrálného vykurovania.

46. Berúc do úvahy citované ust. § 14b ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. je dôvodné sa stotožniť so záverom súdu prvej inštancie v bode 26 odôvodnenia rozsudku, že vlastníci bytov majú zo zákona právo opakovane rozhodovať o veci, o ktorej už bolo v minulosti rozhodnuté a svoje rozhodnutie zmeniť, preto neobstojí námietka žalobcu, že novým hlasovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov malo dôjsť k porušeniu neodkladného opatrenia.

47. Okolnosť, že rozhodnutie vlastníkov je predmetom súdneho prieskumu nebráni tomu, aby počas súdneho sporu prijali vlastníci obsahovo obdobné rozhodnutie (Pozri uznesenie Najvyššieho súdu Českej republiky z 8. 1. 1998 sp.zn. 1Cdon/60/97 (R 64/1998), rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 29Cdo/4262/2009 z 16.11.2010 ).

48. Ak vlastníci vyjadria platný súhlas/nesúhlas s určitým postupom, tento svoj súhlas môžu kedykoľvek zákonom stanovenou väčšinou zmeniť, zrušiť a nahradiť novým rozhodnutím.

49. Vo vzťahu k námietke o nedostatočnej vedomosti vlastníkov bytov o predmete konania schôdze odvolací súd poukazuje na bod 6 a 7 zápisnice zo dňa 3.9.2021, kde skôr ako vlastníci bytov hlasovali o veci žalobcu, boli informovaní o potrebe opätovného hlasovania a v rámci diskusie vystúpil aj žalobca.

50. Pokiaľ žalobca v podanom odvolaní poukazuje na konania vedené Správnym súdom v Košiciach o preskúmaní zákonnosti rozhodnutí vydaných správnym orgánom, k uvedenému je potrebné poukázať na predmet konania. Žalobca sa v konaní domáha zrušenia rozhodnutí prijatých v rámci bodu č. 6 a č. 8 programu schôdze dňa 3.9.2021 vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Predmetom konania v tejto veci je súladnosť prijatých rozhodnutí so zákonom č. 182/1993 Z.z., aj keď nemožno opomenúť rozhodnutia správnych orgánov v tej istej veci. Žalobca sa v prejednávanej veci ani nedomáha nahradenia prejavu vôle vlastníkov bytov, ale zrušenia rozhodnutí prijatých vlastníkami bytov na schôdzi konanej dňa 3.9.2021 v rámci bodov č. 6 a 8.

51. V zmysle § 14b ods. 1 písm. m) zákona č. 182/1993 Z.z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo prifahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak.

52. Každé odpojenie bytu, resp. nebytového priestoru zo spoločnej vykurovacej sústavy narušuje tepelnú rovnováhu medzi jednotlivými bytmi, ako aj hydraulickú stabilitu vykurovacej sústavy. Odpojenie bytu či nebytového priestoru má jednoznačne nepriaznivý vplyv na okolité priestory, ktoré môžu byť ochladzované, a teda môže dochádzať k zvýšeniu vykurovacích nákladov. Ak by sa väčšia časť vlastníkov odpojila od systému centralizovaného zásobovania teplom a nainštalovali by si vlastné zdroje vykurovania, došlo by k významnej zmene v spôsobe užívania stavby oproti kolaudačnému stavu. Uvedená situácia môže nepriaznivo ovplyvniť všetkých vlastníkov v dome.

53. Na základe vyššie uvedeného sa odvolací súd stotožnil aj so záverom súdu prvej inštancie v bode 27 rozsudku, že rozhodnutie vlastníkov schôdze ani po vecnej stránke nepredstavuje neprimeraný zásah do vlastníckych práv a oprávnených záujmov žalobcu ako jediného prehlasovaného vlastníka a zároveň je preukázaná spravodlivá rovnováha práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keďže ide o špeciálnu právnu úpravu, ktorá vo svojej podstate zodpovedá všeobecnej právnej úprave ochrany podielových

spoluvlastníkov podľa § 139 ods. 2, ods. 3 Občianskeho zákonníka a predstavuje štandardný spôsob právnej ochrany súvisiaci s uplatňovaním vlastníckych práv.

54. Vychádzajúc z uvedeného odvolací súd rozsudok postupom vyplývajúcim z ustanovenia § 387 CSP ako vecne správny potvrdil.

55. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v súlade s ustanovením § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 a ust. § 262 ods. 1, ods. 2 CSP, tak že v odvolacom konaní úspešná žalovaná 22/ má nárok vo vzťahu k žalobcovi na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

56. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku 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 má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej 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 (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 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).