

Súd: Okresný súd Košice I
Spisová značka: 35C/43/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7117225227
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 11. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Bowker
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2021:7117225227.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I v konaní pred sudkyňou JUDr. Lenkou Bowker v právnej veci žalobkyne: Bc. E. Q., nar. X.X.XXXX, bytom: W. M. XX, XXX XX V., štátna občianka SR, v zastúpení: Mgr. Ing. Petrom Holéczym, advokátom, Vojenská 5, 040 01 Košice, proti žalovanému: 1.) H. C., bytom Q. XX, XXX XX V., 2.) R. N., bytom Y. XX, XXX XX V., 3.) K. N., bytom Y. XX, XXX XX V., 4.) Y. W., bytom XXX XX C. XXX, 5.) J. Q., bytom M. XX, XXX XX V., 6.) E. H., bytom NP. XX, XXX XX V., 7.) I. H., bytom W. XX, 0XX XX V., 8.) Ing. L. V., bytom R..Y. XXXX/XX., XXX XX Y., v zastúpení: Advokátska kancelária VASIL & partners, s.r.o., Žižkova 4D, 0XX X1 Košice, IČO: 47 240 482, 9.) Mgr. K. T., bytom W. M. XX, XXX XX V., 10.) R., bytom W. XX, XXX XX V., 11.) Ing. C., bytom W. XX, XXX XX V., 12.) Ing. A. F., bytom NP. XX, XXX XX V., 13.) V.ý, bytom S. XXX/X, . XXX XX V., 14.) M. T., bytom W. XX, . V., 15.) E. T., bytom W. XX, XXX XX V., 16.) V. V., bytom R. XX, XXX 01 V., 17.) L. R., bytom N. XX, XXX XX N., 18.) Ing. Y., bytom V. X, XXX XX T., 19.) R. F., bytom W. XX, . V., 20.) T. E., bytom F. XX,XXX XX V., 21.) Y. G., bytom F. XX, XXX XX V., 22.) U., bytom W. XX, XX XX V., 23.) V. Y., bytom W. XX,XXX XX V., 24.) N. rod. Z., bytom T. 1XXX/XX, W. S. 25.) R. Z., bytom C. XX/X, C., žalobcovia 24.) a 25.) ako právni nástupcovia po zomrelej T. Z., bytom W. XX, XXX XX V., 26.) E., bytom R. XX, . V., 27.) Y.X., bytom W. X, 0XX XX V., 28.) S. U., bytom W. XX, XXX XX . V., 29.) Ing. M. Y., bytom L. X, XXX XX V., 30.) Mgr. M. M., bytom S. XXX XX L., 31.) Y. H., bytom V. XXX/X,0XX XX V., 32.) M. Q., bytom V. XXX/X, XXX XX V., 33.) Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., Južné nábrežie 13, 042 19 Košice, 34.) Ing. F. N., bytom L. XXX/XX, XXX XX T., 35.) L. N., bytom L. XXXX/XX, T., 36.) Ing. R. S., bytom W. XX, XXX XX K.I., 37.) Y. S., bytom W., XXX XX V., 38.) N. L., bytom Q. XXX/XX, . V., 39.) F.rik, bytom W. M. XX, 040 01 Košice, 40.) Valéria Šáriková, bytom Národná trieda 81, 040 01 Košice, 41.) Miroslav Harčár, bytom Národná trieda 81, 040 01 Košice, 42.) Ing. Ladislav Králik, bytom Národná trieda 81, 040 01 Košice, 43.) Martin Dolhý, bytom Fričkovce 172, 086 42 Hertník, 44.) Ján Strömpl, bytom Národná trieda 81, 040 01 Košice, 45.) L. L., bytom W. M. XX, XXX XX V., 46.) N. F., bytom W. XX, XXX XX V., 47.) Y. F., bytom W. XX, XXX XX V., 48.) Ing. Y. U. - SPRÁVA BYTOV, Obchodná č. 2, 040 01 Košice, v zastúpení: JUDr. Miroslavom Verebom, advokátom, Hrnčiarska 3, 040 01 Košice, 49.) F. L., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX . I.. XX, 50.) Ing. Y. F., nar. X.X.XXXX, bytom M. XXXX/XX, V., žalobcovia 1.) až 47.), 49.) a 50.) ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v obytnom dome Národná trieda 77,79,81 zo zákona zastúpení správcom - žalobcom v 48.) rade, tento v zastúpení: JUDr. Miroslavom Verebom, advokátom, Hrnčiarska 3, 040 01 Košice, o neplatnosť hlasovania schôdze bytového domu

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a .

II. Žalovaným n e p r i z n á v a voči žalobkyňi náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 4.12.2017 v texte žaloby domáhala vyhlásenia Uznesení č. 3, č. 4 a č. 5 prijatých na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov za neplatené a ich zrušenia a zároveň sa domáhala v žalobným petitom, aby:

I. súd zrušil Uznesenie č.1 prijaté v zmysle zákona č. 183/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX, Okres Košice I, obec KOŠICE - SEVER, kat. úz. Severné mesto, v bytovom dome na ulici W., XXX XX V. vlastníkov bytov v znení: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasili financovanie investičného zámeru obnovy bytového domu prostredníctvom Prvej Stavebnej sporitelni, a.s., s uzatvorením zmluvy o stavebnom sporení s maximálnou cieľovou sumou 226,000, 00 € a s podaním žiadosti o medziúver s týmito parametrami: - účel úveru:

Zateplenie BD: fasády obvodového plášťa, vnútorných priestorov stropov suterénu, strechy. Odstránenie systémových porúch balkónov, výmena spoločných rozvodov elektriny, inej modernizácie a úpravy spoločných vnútorných priestorov BD, výmeny okien a dverí, -výška úveru :

- maximálne do 226.000, 00 EUR, tarifa : US 12M FIX, vklad na zmluve o stavebnom sporení: 0 % cieľovej sumy, voľiteľné pridelenie: 50 % cieľovej sumy, úroková sadzba medziúveru: 1,25 % p.a., FIX 12 Mes., po dobu 16,42 rokov, úroková sadzba SÚ 2,9 % p.a. po dobu 13,58 rokov, s max. dobou splatnosti celého úveru do 30 rokov,

- zabezpečenie úveru: - vinkulácia 3 mesačných predpisov (vklady sporenia + úroky z medziúveru) na účte zmluvy o stavebnom sporení s cieľovou sumou 2.600, - EUR

-vinkulácia poisťovnej zmluvy bytového domu minimálne vo výške úverovej časti cieľovej sumy,

II. súd zrušil Uznesenie č.2 prijaté v zmysle zákona č. 183/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX, Okres Košice I, obec KOŠICE - SEVER, kat. úz. Severné mesto, v bytovom dome na ulici W., 040 01 Košice vlastníkov bytov v znení: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasili udelenie plnomocenstva správcovi bytového domu Ing. Y. U. - SPRÁVA BYTOV, IČO: 43 372 937, sídlo : I., XXX XX V., na konanie :

-vo všetkých právnych úkonoch súvisiacich s poskytnutím komerčného úveru v PSS, a.s. a to na všetky úkony spojené s uzatvorením zmlúv o stavebnom sporení v PSS, a.s., na podanie žiadostí o medziúver, na podpísanie zmluvy o úvere, na čerpanie úveru, na jednanie s poisťovňou o úprave poisťovnej sumy a poisťovného, na zriadenie a zrušenie vinkulácií požadovaných PSS, a.s., na všetky právne úkony súvisiace s obnovou bytového domu, na kontrolu a podpis Zmlúv o dielo s realizátorom stavby, na všetky potrebné právne úkony na kolaudáciu stavby,

III. súd zrušil Uznesenie č.3 prijaté v zmysle zákona č. 183/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX, Okres Košice I, obec KOŠICE - SEVER, kat. úz. Severné mesto, v bytovom dome na ulici W., 0XX XX V. vlastníkov bytov v znení: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasili výber dozora stavby Ing. H. Q., osvedčenie č. XXXXX*XX* na dozorovanie stavby: komplexná obnova bytového domu na ul. W.,XXX XX V..“

2. Žalobkyňa v žalobe tvrdila, že je vlastníčkou bytu č. XX na 3. poschodí na W. v V.. Dňa 24.10.2017 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov o 18,00 hod. v bytovom dome vo vchode na W.. Zápisnica bola vyvesená dňa 3.11.2017 na mieste obvyklom. V zmysle zápisnice zo schôdze vlastníkov a prezenčnej listiny sa na schôdzi zúčastnilo 19 vlastníkov, pričom počet bytov v dome je spolu 38. Predmetom a programom schôdze bolo okrem iného aj: Bod 3) schválenie obnovy bytového domu v súlade s vypracovanou projektovou dokumentáciou, Bod 4) schválenie cenovej ponuky vybraného dodávateľa prác Ing. Q. z firmy Vehrastav s.r.o. na realizáciu obnovy bytového domu, ktorá bola predjednaná členmi výberovej komisie, Bod 5) schválenie spôsobu financovania investičnej akcie na realizáciu obnovy bytového domu v zmysle vypracovanej projektovej dokumentácie, Bod 6) splnomocnenie správcu na všetky právne úkony vo veci zabezpečenia realizácie a financovania obnovy bytového domu. Na tejto schôdzi boli prijaté nasledovné uznesenia - Uznesenie č. 3: Vlastníci bytov schvaľujú realizáciu zateplenia strechy bytového domu vo výške 45.531,47 Eur podľa predloženej cenovej ponuky firmy Vehrastav s.r.o., ktorá bude financovaná z fondu opráv a údržby bytového domu a splnomocňujú správcu bytového domu Ing. Y. - SPRÁVA BYTOV k právnym úkonom na zabezpečenie tejto realizácie ešte v priebehu roka 2017 (priebeh hlasovania: Za 19; Proti ---; Zdržali sa ---), Uznesenie č. 4: Vlastníci bytov poverujú správcu bytového domu na vyhlásenie písomného hlasovania na schválenie komerčného úveru na obnovu bytového domu. Za overovateľov písomného hlasovania boli schválení: p. Palášthyová, p. Y., p. U. (priebeh hlasovania: Za 19; Proti ---; Zdržali sa ---), Uznesenie č. 5: Vlastníci bytov splnomocňujú správcu bytového domu Ing. Y. na všetky právne úkony vo veci zabezpečenia realizácie a financovania obnovy bytového domu (priebeh hlasovania: Za 19; Proti ---; Zdržali sa ---). Zápisnica bola podpísaná a datovaná ku dňu 27.10.2017, pričom

schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa konala dňa 24.10.2017. Vzhľadom na nedodržanie zákonom stanoveného hlasovacieho kvóra v zmysle § 14 ods. 4 Zákona sú prijaté Uznesenia č. 3, č. 4 a č. 5 neplatné a preto žalobkyňa navrhuje ich zrušenie. Okrem iného vlastníci bytov a nebytových priestorov neboli vopred informovaní ohľadne finančnej náročnosti rekonštrukcie bytového domu, o založení alebo nezaložení bytov, alebo inej nehnuteľnosti za poskytnutý úver, neboli informovaní o možnosti poskytnutia úveru zo štátneho fondu rozvoja bývania. Správca nepostupoval v zmysle § 8b a nasl. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď nedbal na ochranu práv vlastníkov a uprednostnil svoje záujmy a nedojednal pri obstarávaní služieb najvýhodnejšie podmienky (zo štátneho fondu rozvoja bývania). Vlastníci bytov na schôdzi mali odsúhlasiť investičný zámer za účelom obnovy bytového domu a pre tento účel si spomedzi vlastníkov bytov zvolil výberovú komisiu, ktorá by posudzovala cenové ponuky oslovených subjektov na realizáciu obnovy bytového domu, no nestalo sa tak. Dňa 8.11.2017 bolo na mieste obvyklom vyvesené Oznámenie o písomnom hlasovaní s miestom písomného hlasovania bytový dom NP. termín písomného hlasovania: 15.11.2017 - 22.11.2017. Oznam o výsledkoch hlasovania bol zverejnený na mieste obvyklom dňa 29.11.2017. Hlasovacie lístky neboli vydané a ani riadne doručené vlastníkom. Hlasovanie tak prebehlo v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z.z., konkrétne s § 14 ods. 3 a ods. 6,7, pretože neobsahovali základný rozlišovací údaj, že písomné hlasovanie na hlasovacom lístku bude vykonané podľa § 14 ods. 3. Hlasovacie lístky neobsahovali meno a priezvisko vlastníka bytu, údaj o čase a mieste, čím došlo k zavádzaniu vlastníkov bytov a manipulácii s výsledkami hlasovania. V ostatných vchodoch bytového domu písomné hlasovanie prebiehalo s vedomým porušovaním citovaného zákona, konkrétne § 14 ods. 3, pretože hlasovací lístok podľa uvedeného ustanovenia mali priniesť overovatelia zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a mali vykonať overenie podpisu a totožnosť vlastníkov bytov, ktorí sa hlasovania aktívne zúčastnili. Po vykonaní písomného hlasovania žalovaný nedodrжал zákonnú lehotu na oznámenie zistených výsledkov písomného hlasovania, lebo si vytvoril 9 nezákonných dní pre priebežné spracovanie výsledkov písomného hlasovania. Výsledky boli zverejnené na mieste obvyklom. Dňa 30.11.2017 boli len oznámené „výsledky písomného hlasovania“, ktoré jednoznačne neprebehlo zákonným spôsobom.

3. Žalovaní vo vyjadrení k žalobe zo dňa 3.4.2018 uviedli, že nakoľko sa žalobkyňa schôdze vlastníkov zo dňa 24.10.2017 nezúčastnila, nehlasovala proti napádaným uzneseniam, nezískala vo vzťahu k týmto uzneseniam postavenie prehlasovaného vlastníka a teda nemá aktívnu legitímáciu a pokiaľ v texte žaloby (nie v petite) navrhuje zrušenie uznesení č. 3 až 5 prijatých na schôdzi dňa 24.10.2017, tak jej žaloba musí byť v tejto časti zamietnutá. Uznesenia vlastníkov bytov zo schôdze zo dňa 24.10.2017 č. 3 a 5 boli prijímané v zmysle § 14 ods. 3 citovaného zákona, nie podľa odseku 4. Podľa § 14 ods. 4 zákona bolo prijaté iba uznesenie č. 4. Uznesenia č. 3, č. 4, č. 5 zo schôdze z 24.10.2017 boli schválené v súlade s § 14 ods. 3 a 4 citovaného zákona a preto ich žalovaní ich považujú za platné (ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Aby bol dodržaný zákon, tak sa v uznesení č. 4 o financovaní investičnej akcii - obnovy bytového domu nehlasovalo, ale bolo rozhodnuté o písomnom hlasovaní k uvedenému bodu programu schôdze vlastníkov. Je nepravdivé tvrdenie, že vlastníci bytov a nebytových priestorov neboli vopred informovaní ohľadom finančnej náročnosti rekonštrukcie bytového domu, o založení alebo nezaložení bytov, alebo inej nehnuteľnosti za poskytnutý úver, resp. že neboli informovaní o možnosti poskytnutia úveru zo štátneho fondu rozvoja bývania. O tom, čo bolo na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemôže vedieť, keď sa schôdze nezúčastnila. Vlastníci bytov boli správcom na schôdzi informovaní o finančnom krytí celej investičnej akcie - obnovy bytového domu, s konkrétnym vyčíslením podielu krytia z prostriedkov Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, pri zabezpečení dostatočnej finančnej rezervy fondu opráv, opäť s konkrétnym vyčíslením, ako aj so zabezpečením úveru podľa podmienok banky, kedy bolo vysvetlené, že nejde o zabezpečenie úveru formou záložného práva na byty v bytovom dome, ale zabezpečením troch mesačných splátok úveru a vinkuláciou poistenia bytového domu vo výške požadovaného úveru. Správca bytového domu postupoval v súlade s § 8b ods. 2 písm. b), g), l) ods. 3 citovaného zákona a to vykonaním nasledovných činností - financovanie investičnej akcie - obnovy bytového domu prostredníctvom ŠFRB bolo ešte v roku 2014 schválené vlastníkami bytov, ktoré bolo žiaľ žalobkyňou zmarené podaním návrhu na vydanie predbežného opatrenia a žalobou na správcu. Na platne schôdzi dňa 24.10.2017, následne po informatívnom stretnutí zástupcov jednotlivých vchodov so správcom a následne na informatívnej doplňujúcej schôdzi, boli vlastníkami podrobne prediskutované všetky podmienky a možnosti financovania rôznymi bankami, sporiteľňami, ŠFRB a až následne vlastníci pristúpili k písomnému hlasovaniu. Vlastníkmi bytov bola ešte v roku 2013 spomedzi vlastníkov bytov

zostavená výberová komisia, ktorá následne na schôdzi vlastníkov bytov odporučila výber zhotoviteľa, ktorý bol vlastníckmi následne na právoplatnej schôdzi v roku 2014 schválený. Písomné hlasovanie prebehlo v súlade so zákonom, keď toto vlastníci bytov platne odsúhlasili dňa 24.10.2017 na schôdzi vlastníkov, kedy všetky podmienky ustanovenia zákona boli splnené na hlasovacej listine. Písomné hlasovanie prebiehalo výlučne za účasti minimálne 2 overovateľov zvolených na schôdzi vlastníkov bytov zo dňa 24.10.2017 s hlasovacou listinou spĺňajúcou všetky ustanovenia citovaného zákona a výsledok, ako aj priebeh hlasovania bol skonštatovaný a zverejnený v zmysle zákona, v zákonom stanovenej lehote 5 pracovných dní dňa 29.11.2017. pri porovnaní žaloby a LV č. XXXXX je zrejmé, že žalobkyňa žalobu nepodala voči všetkým vlastníkom bytov v prekluzívnej lehote a preto musí byť zamietnutá.

4. Žalobkyňa na uvedené reagovala replikou zo dňa 24.5.2016, kedy uviedla, že spĺňa postavenie prehlasovaného vlastníka s poukazom na rozsudok Okresného súdu Košice I sp. zn. 36C/312/2012, v ktorom sa konštatuje, že právo v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. by malo byť garantované každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru, ktorý s rozhodnutím nesúhlasí (ak nehlasoval za jeho prijatie), zvlášť v prípadoch, keď aj pri jeho účasti na schôdzi je zrejmé, že s ohľadom na väčšinu vlastníkov, ktorá prijala rozhodnutie, by bol prehlasovaný. Výklad, podľa ktorého by právo napadnúť rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov prislúchalo len vlastníkovi, ktorý sa zúčastnil hlasovania, je v rozpore s ústavným právom na súdnu ochranu poskytovanú v režime článku 36 Listiny základných práv a slobôd. Žalobkyňa nesúhlasí s vyjadreniami žalovaných a naďalej zotrváva na svojom stanovisku, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nemali možnosť sa podrobne oboznámiť ohľadom finančnej náročnosti investičnej akcie - obnovy bytového domu. V zápisnici zo schôdze vlastníkov zo dňa 24.10.2017 nie sú skutočnosti tvrdené žalovanými zdokumentované. V zmysle tejto zápisnice správca predložil prítomným vlastníkom bytov iba dve indikatívne ponuky na financovanie investičnej akcie prostredníctvom komerčného úveru z Prvej stavebnej sporiteľne a z ČSOB - stavebná sporiteľňa. Zápisnica ako mimoriadne dôležitý dokument zachytávajúci rozhodovanie o spoločnom majetku všetkých vlastníkov by mala dokumentovať reálny priebeh schôdze a mala by obsahovať každý postreh, dopyt, námet a následnú diskusiu prítomných účastníkov schôdze. Prítomní vlastníci požiadali správcu o doplnenie obchodných ponúk z ďalších dvoch komerčných bánk, pričom nie je zrejmé, o aké finančné inštitúcie išlo. V zápisnici absentujú podstatné fakty a to výška úveru, úroková sadzba, doba splatnosti a zabezpečenie úveru. Písomné hlasovanie neprebehlo zákonným spôsobom a žalobkyňa nebolo umožnené a bolo jej upreté ako vlastníčke bytu sa zúčastniť písomného hlasovania. V oznámení o písomnom hlasovaní nebol uvedený konkrétny čas a miesto písomného hlasovania, konkrétny dátum hlasovania, keďže na hlasovacej listine sú uvedené len dátumy podpisov jednotlivých hlasujúcich vlastníkov bytov. Rozhodnutia prijaté na základe tohto písomného hlasovania pre ich rozpornosť s dobrými mravmi nemôžu byť platné.

5. Žalovaní na uvedené reagovali duplikou zo dňa 18.6.2018, kedy uviedli, že zotrvávajú na námietke nedostatku aktívnej legitímácie žalobkyne. Ohľadom informácií poskytnutých na schôdzi bol navrhnutý výsluch žalovaných. Žalovaní nesúhlasia s vyjadrením žalobkyne o neplatnosti písomného hlasovania. Tvrdenie žalobkyne o rozpornosti písomného hlasovania s dobrými mravmi je všeobecným tvrdením bez akejkolvek dôkaznej hodnoty.

6. Žalovaný 32/ - Bytový podnik mesta Košice s.r.o. sa k žalobe vyjadril podaním zo dňa 21.6.2018, kde uviedol, že žalobkyňa nie je aktívne legitimovaná na podanie žaloby, nakoľko nie je prehlasovaným vlastníkom bytu. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. právo a povinnosť sa zúčastňovať na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach týkajúcich sa správny domu, spoločných častí a zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Žalobkyňa bola s konaním aj s programom schôdze oboznámená, preto sa jej mala zúčastniť, hlavne ak vedela, že sa bude rozhodovať o čerpaní úveru. V prípade jej zdravotných problémov mohla splnomocniť inú osobu. Dôvod neúčasti žalobkyne, t.j. že sa schôdze nezúčastnila pretože jej vopred neboli predložené zo strany správcu žiadne informácie o investícii je absurdný. Veď práve na zvolanej schôdzi je priestor na informácie a diskusiu.

7. Žalovaný 8/ na pojednávaní dňa 11.11.2021 uviedol, že sa pridrižiava vyjadrenia JUDr. Vereba z 29.3.2018, žalobu považuje za nedôvodnú.

8. Žalobkyňa na preukázanie svojich tvrdení označila a predložila nasledovné dôkazy: Oznámenie o výsledku písomného hlasovania (č.l. 6-7, 17-18), Výpis z LV č. 13943 z 30.11.2017 (č.l. 8-14), Oznámenie

o písomnom hlasovaní (č.l. 16), Žiadosť o zdôvodnenie (č.l. 17), Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov z 24.10.2021 (č.l. 20-21), poznámky žalobkyne k pojednávaniu (č.l. 405-408, Stavebné povolenie zo dňa 1.8.2008 + Potvrdenie (č.l. 409-413).

9. Žalobkyňa v konaní použila nasledovné prostriedky procesného útoku: skutkové tvrdenia uvedené v žalobe a replike, návrhy na vykonanie vyššie uvedených dôkazov.

10. Žalovaní v konaní použili nasledovné prostriedky procesnej obrany: skutkové tvrdenia uvedené vo vyjadrení k žalobe a duplike, námietku nedostatku aktívnej a pasívnej vecnej legitímácie.

11. Na základe návrhu žalobkyne zo dňa 6.12.2018 súd uznesením č.k. 35C/43/2017-100 zo dňa 8.3.2019 pripustil, aby do konania na strane žalovaných pristúpil F. L. ako žalovaný 49/ a Ing. Y. F. ako žalovaná 50/. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 23.4.2019.

12. Na základe návrhu žalobkyne zo dňa 22.7.2020 súd uznesením č.k. 35C/43/2017- 214 zo dňa 27.8.2020 pripustil zmenu žalovaného 8/, 10/, 20/, 21/ a 37/.

13. Súd vykonal dokazovanie predloženými listinnými dôkazmi, výsluchmi strán sporu, svedkov a zistil nasledovný skutkový stav:

14. Zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Národná trieda 77,79,81 (č.l. 20) súd zistil, že táto schôdza sa konala dňa 24.10.2017 za prítomnosti 19 prítomných vlastníkov z celkového počtu 38. Schôdza nebola od začatia konania uznášaniaschopná a preto bolo hlasovaním rozhodnuté až po hodine konania domovej schôdze. Zástupca firmy Verbastav s.r.o. Ing. Q. predložil upravenú cenovú ponuku vypracovanú v súlade s novou projektovou dokumentáciou na zateplenie bytového domu a realizáciu rekonštrukcie elektrického vedenia a doregulovanie tepelnej sústavy. Celková cena diela bola stanovená na sumu 280.798,88 Eur. Pri započítaní prostriedkov aktuálne vo fonde opráv a údržby bytového domu vo výške 55.000 Eur, je potrebné uvažovať o financovaní akcie prostredníctvom komerčného úveru vo výške 226.000 Eur. Ing. U. - správca predložil prítomným vlastníkom bytov dve indikatívne ponuky na financovanie investičnej akcie prostredníctvom komerčného úveru z Prvej stavebnej sporiteľne a z ČSOB - stavebná sporiteľňa. Prítomní vlastníci požiadali správcu o doplnenie obchodných ponúk z ďalších dvoch komerčných bánk na možnosť transparentného výberu finančnej inštitúcie na financovanie obnovy bytového domu. V závere boli prijaté nasledovné uznesenia:

Uznesenie č. 1: Prítomní vlastníci bytov schvaľujúcu realizáciu investičnej akcie Obnovy bytového domu W. v zmysle vypracovanej projektovej dokumentácie a právoplatne vydaného staveného povolenia.;

Uznesenie č. 2: Vlastníci bytov schvaľujú realizáciu investičnej akcie v zmysle predloženej cenovej ponuky firmou Vehrastav s.r.o. , s konečnou cenou vo výške 280.798,88 Eur.;

Uznesenie č. 3: Vlastníci bytov schvaľujúcu realizáciu zateplenia strechy bytového domu vo výške 45.531,47 Eur podľa predloženej cenovej ponuky firmy Vehrastav s.r.o., ktorá bude financovaná z fondu opráv a údržby bytového domu a splnomocňujú správcu bytového domu Ing. Y. - SPRÁVCA BYTOV k právnym úkonom na zabezpečenie tejto realizácie ešte v priebehu roka 2017.;

Uznesenie č. 4: Vlastníci bytov poverujú správcu bytového domu na vyhlásenie písomného hlasovania na schválenie komerčného úveru na obnovu bytového domu. Za overovateľov písomného hlasovania boli schválení p. T., p. Y., p. U.;

Uznesenie č. 5: Vlastníci bytov splnomocňujú správcu bytového domu Ing. Y. na všetky právne úkony vo veci zabezpečenia realizácie a financovania obnovy bytového domu. Zápisnica je opatrená dátumom jej vyhotovenia dňa 27.10.2017 a bola vyvesená na mieste obvyklom dňa 3.11.2017.

15. Oznamením zo dňa 8.11.2017 (č.l. 16) správca bytového domu W., 040 01 V. Ing. Y. vyhlásil písomné hlasovanie v termíne 15.11.2017 - 22.11.2017 v mieste hlasovania: bytový dom W., 0XX XX Košice s 3 otázkami:

Otázka: Súhlasíte s financovaním investičného zámeru obnovy bytového domu prostredníctvom Prvej Stavebnej sporiteľni a.s., s uzatvorením zmluvy o stavebnom sporení s maximálnou cieľovou sumou 226.000,00 € a s podaním žiadosti o medziúver s týmito parametrami: -účel úveru:

zateplenie BD: fasády obvodového plášťa, vnútorných priestorov stropov suterénu, strechy. Odstránenie systémových porúch balkónov, výmena spoločných rozvodov elektriny, inej modernizácie a úpravy spoločných vnútorných priestorov BD, výmeny okien a dverí -výška úveru:

-maximálne do 226.000,00 EUR, tarifa: US 12M FIX, vklad na zmluve o stavebnom sporení: 0 % cieľovej sumy, voliteľné pridelenie: 50 % cieľovej sumy, úroková sadzba medziúveru: 1,25 % p. a., FIX 12 Mes., po dobu 16,42 rokov, úroková sadzba SÚ 2,9 % p.a., po dobu 13,58 rokov s max. dobou splatnosti celého úveru do 30 rokov, -zabezpečenie úveru:

-vinkulácia 3 mesačných predpisov (vklady sporenia + úroky z medziúveru) na účte zmluvy o stavebnom sporení s cieľovou sumou 2.600,- EUR

-vinkulácia poisťovnej zmluvy bytového domu minimálne vo výške úverovej časti cieľovej sumy?

Otázka: Súhlasíte s udelením plnomocenstva správcovi bytového domu Ing. Y. U. - SPRÁVA BYTOV, IČO: 43 372 937, sídlo: Obchodná 2, 04011 Košice, na konanie:

- vo všetkých právnych úkonoch súvisiacich s poskytnutím komerčného úveru v PSS, a.s. a to na všetky úkony spojené s uzatvorením zmlúv o stavebnom sporení v PSS, a.s., na podanie žiadosti o medziúver, na podpísanie zmluvy o úvere, na čerpanie úveru, na jednanie s poisťovňou k úprave poisťovnej sumy a poisťného, na zriadenie a zrušenie vinkulácií požadovaných PSS, a.s. a iných bankou požadovaných dokumentov a zmlúv súvisiacich s poskytnutím úveru z PSS, a.s., na všetky právne úkony súvisiace s obnovou bytového domu, na kontrolu a podpis Zmlúv o dielo s realizátormi stavby, na všetky potrebné právne úkony na kolaudáciu stavby?

3. Otázka: Súhlasíte s výberom dozora stavby Ing. H. Q., osvedčenie č.: 02512*10* na dozorovanie stavby: komplexná obnova bytového domu na ul. W.?

Ako overovatelia písomného hlasovania boli označení p. Mgr. K. T., p. V. Y., p. T. U. a Ing. Y. U.. Spôsob hlasovania bol uvedený nasledovne: V dňoch 15.11.2017 - 22.11.2017 Vás navštívia overovatelia písomného hlasovania s hlasovacou listinou. Po vykonaní písomného hlasovania bude zistený výsledok písomného hlasovania vyhlasovateľom pís. hlasovania. Bude vyhotovená zápisnica a výsledok písomného hlasovania bude oznámený v bytovom dome spôsobom obvyklým v zákonom stanovenej lehote.

16. Z Oznámenia o výsledku písomného hlasovania (č.l. 18) súd zistil, že hlasovania sa zúčastnilo 31 bytov, resp. ich vlastníkov bytov a nebytových priestorov z celkového počtu 38 bytov. Z toho 28 bytových jednotiek hlasovalo v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. stanoveným počtom hlasov k prijatiu právoplatného uznesenia, 3 hlasy boli neplatné. Tento počet predstavuje z celkového počtu 38 bytových jednotiek podiel 73,68 %, čo je podiel väčší ako zákonom stanovený limit 66,67 %. Týmto spôsobom vlastníci bytov a nebytových priestorov prijali:

Uznesenie č. 1: Vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasili financovanie investičného zámeru obnovy bytového domu prostredníctvom Prvej Stavebnej sporiteľni, a.s., s uzatvorením zmluvy o stavebnom sporení s maximálnou cieľovou sumou 226.000,00 € a s podaním žiadosti o medziúver s týmito parametrami: -účel úveru:

zateplenie BD: fasády obvodového plášťa, vnútorných priestorov stropov suterénu, strechy. Odstránenie systémových porúch balkónov, výmena spoločných rozvodov elektriny, inej modernizácie a úpravy spoločných vnútorných priestorov BD, výmeny okien a dverí, -výška úveru: -maximálne do 226.000,00 EUR, tarifa: US 12M FIX, vklad na zmluve o stavebnom sporení: 0 % cieľovej sumy, voliteľné pridelenie: 50 % cieľovej sumy, úroková sadzba medziúveru: 1,25 % p. a., FIX 12 Mes., po dobu 16,42 rokov, úroková sadzba SÚ 2,9 % p.a., po dobu 13,58 rokov, s max. dobou splatnosti celého úveru do 30 rokov, -zabezpečenie úveru:

-vinkulácia 3 mesačných predpisov (vklady sporenia + úroky z medziúveru) na účte zmluvy o stavebnom sporení s cieľovou sumou 2.600,- EUR, -vinkulácia poisťovnej zmluvy bytového domu minimálne vo výške úverovej časti cieľovej sumy. Uznesenie bolo prijaté dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov; Uznesenie č.2: Vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasili udelenie plnomocenstva správcovi bytového domu Ing. Y. U. - SPRÁVA BYTOV, IČO: 43 372 937, sídlo: Obchodná 2, 040 U Košice, na konanie:

- vo všetkých právnych úkonoch súvisiacich s poskytnutím komerčného úveru v PSS, a.s. a to na všetky úkony spojené s uzatvorením zmlúv o stavebnom sporení v PSS, a.s., na podanie žiadosti o medziúver, na podpísanie zmluvy o úvere, na čerpanie úveru, na jednanie s poisťovňou k úprave poisťovnej sumy a poisťného, na zriadenie a zrušenie vinkulácií požadovaných PSS, a.s. a iných bankou požadovaných dokumentov a zmlúv súvisiacich s poskytnutím úveru z PSS, a.s., na všetky právne úkony súvisiace s obnovou bytového domu, na kontrolu a podpis Zmlúv o dielo s realizátormi stavby, na všetky potrebné právne úkony na kolaudáciu stavby. Uznesenie bolo prijaté dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a Uznesenie č. 3: Vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasili výber dozora stavby Ing. Dušana Hricišina, osvedčenie á: 02512*10* na dozorovanie stavby: komplexná obnova bytového domu na ul. Národná trieda 77, 79, 81, 040 01 Košice.

Uznesenie bolo prijaté dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov.

17. Listom bez dátumu adresovaným M. U. (č.l. 17) žalobkyňa žiadala zdôvodniť, prečo sa obnova domu nerealizuje prostredníctvom ŠFRB, že zavádza vlastníkov bytov o nutnosti komerčného úveru z banky, na základe akého právneho predpisu je účet finančných prostriedkov ich domu na jeho mene, že tvorba fondu opráv a údržby musí byť na osobitnom účte, čo nie je, atď.

18. Zo Staveného povolenia zo dňa 1.8.2008 (č.l. 409) súd zistil, že Mesto Košice povolilo stvabu „Obnovu obalových konštrukcií bytového domu W. na pozemkoch parcelné čísla XXXX, XXXX, XXXX v katastrálnom území Severné mesto pre stavebníka SpravoByt s.r.o., Pražská 4, Košice.

19. Súd vec právne posúdil podľa nasledovných ustanovení:

20. Podľa čl. 8 zákona CSP, strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

21. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.8.2018 (ďalej len citovaný zákon), správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

22. Podľa § 14 ods. 1 citovaného zákona, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov 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. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

23. Podľa § 14 ods. 2 citovaného zákona, za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

24. Podľa § 14 ods. 3 citovaného zákona, schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

25. Podľa § 14 ods. 4 citovaného zákona, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a

o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.

26. Podľa § 14 ods. 6 citovaného zákona, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.

27. Podľa § 14 ods. 7 citovaného zákona, písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

28. Podľa § 14 ods. 8 citovaného zákona, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. 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. 15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaschopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

29. Podľa § 78 ods. 1,2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu. Súd žalobu zamietne, ak nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov podľa odseku 1.

30. Podľa § 9 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinnom v čase rozhodovania súdu), spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

a) 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,

b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

31. Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, vykonal všetky dôkazy predložené a označené žalobcom, z týchto vychádzal a následne vec právne vyhodnotil, pričom nasledovné skutočnosti považuje za preukázané:

32. Obsah žaloby nie je tvorený výlučne žalobným návrhom (petitum), ale aj rozhodujúcimi skutkovými tvrdeniami - opísaním skutkového deja (causa petendi). Súd je viazaný petitom žaloby po obsahovej stránke a tento petit je potrebné vykladať v súvislosti so skutkovými tvrdeniami v žalobe. Súd má skúmať celý obsah podanej žaloby, nielen samotný žalobný návrh (Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 25. novembra 2020, sp. zn. 7 Cdo 268/2019).

33. S poukazom na vyššie uvedený judikát súd ustálil, že predmetom konania je určenie neplatnosti uznesení č. 3, č. 4 a č. 5 zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 24.10.2017 a ich zrušenie (i keď ich neplatnosti sa žalobkyňa domáhala len v texte/obsahu žaloby, nie aj v žalobnom petite) a zároveň zrušenie Uznesenia č. 1, č. 2 a č. 3 prijatého písomným hlasovaním konaným v termíne 15.11.2017-22.11.2017.

34. Podstatnou skutočnosťou, ktorú bolo potrebné v prvom rade v konaní vyriešiť, bola otázka aktívnej a pasívnej legitímácie strán sporu, ktorú súd má povinnosť skúmať ex offa. Vecná legitímácia vyjadruje stav vyplývajúci z hmotného práva, ktorý v konečnom dôsledku vedie k úspechu alebo neúspechu v konaní. Vecná legitímácia vyjadruje postavenie účastníka konania v hmotnoprávnom vzťahu. Účastník konania, ktorý je nositeľom tvrdeného hmotného práva alebo oprávnenia má aktívnu vecnú legitímáciu, účastník konania, ktorý je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, má pasívnu vecnú legitímáciu. Súd môže návrhu vyhovieť len vtedy, ak navrhovateľ žaluje osobu, ktorá je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, ak sa v konaní táto skutočnosť nepreukáže, súd žalobu zamietne so záverom o nedostatku pasívnej vecnej legitímácie. V prípade, ak súd zistí, že v spore nie je účastník konania aktívne resp. pasívne legitimovaný, žalobu hneď zamietne bez toho, aby vykonával dokazovanie o iných navrhovaných skutočnostiach.

35. V posudzovanej veci žalobkyňa uplatnila právo podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, preto vecnú legitímáciu strán konania bolo potrebné posudzovať podľa tohto hmotnoprávneho predpisu. Legitímácia žalobkyne má byť daná v tomto konaní jej postavením prehlasovaného vlastníka bytu na schôdzi vlastníkov bytov dňa 24.10.2017 a pri písomnom hlasovaní v dňoch 15.11.2017-22.11.2017.

36. V tomto prípade bolo potrebné vyriešiť, či žalobkyňa spĺňa atribúty takejto osoby v zmysle § 14 ods. 8 citovaného zákona. V konaní nebolo sporné, že žalobkyňa sa nezúčastnila schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 24.10.2017 a teda na nej ani nehlasovala. Taktiež nebolo v konaní sporné, že žalobkyňa sa nezúčastnila ani písomného hlasovania v dňoch 15.11.2017-22.11.2017 a teda ani na ňom nehlasovala.

37. Podľa výkladu ustanovenia § 14 ods. 8 citovaného zákona právo podať návrh na súde má len určitý okruh osôb, pričom ho nemajú všetci vlastníci bytov automaticky. Výkladom a contrario daného ustanovenia totiž platí, že takúto právnu ochranu nepoživajú tí vlastníci, ktorí sa nezúčastnili na schôdzi, resp. písomnom hlasovaní, a ďalej tí, ktorí hlasovali za prijatie väčšinového rozhodnutia. Prehlasovaným je ten, kto hlasoval a bol proti. Ten, kto sa hlasovania nezúčastnil alebo na hlasovaní nebol proti, sa nepovažuje za prehlasovaného.

38. Povinnosťou súdu je, aby vždy v obdobných veciach rozhodoval identicky a postupoval v súlade s viacerými nálezmi Ústavného súdu SR, z ktorých jednoznačne vyplývajú závery o povinnosti súdu

akceptovať právne závery súdu o právnej relevantnej otázke za rovnakej situácie. Imanentným znakom právneho štátu je aj princíp právnej istoty, ktorého súčasťou je tiež požiadavka, aby sa na určitú právne relevantnú otázku pri opakovaní rovnakých podmienkach dala rovnaká odpoveď.

39. Súd preto uvádza, že s argumentáciou žalobkyne s poukazom na rozsudok Okresného súdu Košice I sp. zn. 36C/312/2012, sa nestotožnil, nakoľko ho považuje za prekonaný vývojom platnej judikatúry. Zároveň súd považuje za potrebné dodať, že dané rozhodnutie ani nebolo napadnuté opravnými prostriedkami a podrobené prieskumu vyššími súdnymi inštanciami, pričom toto môže byť záväzná iba medzi danými stranami sporu. Naproti tomu súd poukazuje na ustálenú judikatúru ohľadom chápania, koho právna úprava považuje za prehlasovaného vlastníka, napr. rozsudok KS TN sp. zn. 25Co/30/2015 zo dňa 11.11.2015, rozsudok KS BA sp. zn. 15Co/8/2017 zo dňa 23.5.2018, rozsudok KS BA sp. zn. 7Co/215/2018 zo dňa 17.10.2018, rozsudok KS BA sp. zn. 7Co/18/2018 zo dňa 30.1.2019, rozsudok KS v KE sp. zn. 9Co/192/2019 zo dňa 12.2.2020, rozsudok KS v KE sp. zn. 9Co/382/2019 zo dňa 9.12.2020, atď. Súd si dovoľuje ešte poznamenať, že ak by zákonodarca chcel zabezpečiť právo obrátiť sa so žalobou podľa § 14 ods. 8 citovaného zákona na súd ktorémukoľvek vlastníkovi, t.j. aj takému, ktorý sa schôdze/ písomného hlasovania nezúčastnil, nehlasoval, dikcia predmetného ustanovenia by neobsahovala pojem prehlasovaný vlastník, ale ktorýkoľvek vlastník resp. iba vlastník.

40. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súd dospel k záveru, že žalobkyňa nie je aktívne legitimovaná na podanie žaloby na súde, ktorou sa domáha neplatnosti resp. zrušenia vyššie spomenutých uznesení a preto súd žalobu zamietol.

41. Zákon č. 182/1993 Z.z. <<http://zakony.judikaty.info/predpis/zakon-182/1993>> vo vzťahu k Občianskemu zákonníku je špeciálnym právnym predpisom, pretože vo svojom ustanovení (§ 14) tento špeciálny predpis výslovne zakotvuje, akým postupom a v akej lehote sa môže dotknutý vlastník dovolať ochrany svojho práva na súde. Zákon zároveň stanovuje na podanie takejto žaloby lehotu 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Tieto lehoty sú lehotami hmotnoprávnymi, čo znamená, že žalobca svoj nárok musí uplatniť na súde najneskôr v posledný deň lehoty, pričom podanie faxom resp. podanie na poštovú prepravu nepostačuje.

42. Lehota na uplatnenie práva prehlasovaného vlastníka bytu na súde podľa § 14 ods. 8 citovaného zákona začína plynúť od oznámenia o výsledku hlasovania. Podľa § 14 ods. 1 citovaného zákona výsledok hlasovania je povinný oznámiť ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, v zákonom stanovenej lehote päť pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia (spôsobom v dome obvyklým).

43. V tomto konkrétnom prípade sa žalobkyňa preukázateľne dozvedela o výsledku hlasovania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 24.10.2017 vyvesením výsledkov hlasovania spôsobom obvyklým dňa 3.11.2017. 30-dňová prekluzívna lehota začala plynúť 4.11.2017 a uplynula 3.12.2017. V prípade písomného hlasovania uskutočneného v dňoch 15.11.2017-22.11.2017 sa žalobkyňa preukázateľne dozvedela o výsledkoch hlasovania vyvesením Oznámenia o výsledku písomného hlasovania dňa 29.11.2017 na mieste obvyklom. Tieto skutočnosti v konaní neboli sporné, nakoľko to uviedla sama žalobkyňa v žalobe. Žaloba bola podaná na súde dňom 1.12.2017 v elektronickej forme bez zaručeného elektronického podpisu a doplnená v listinnej podobe dňom 5.12.2017, t.j. riadne a včas, avšak nie voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov (odsek 11. a 12.).

44. Predmetom posudzovaného súdneho konania je nárok prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru podľa § 14 ods. 8 citovaného zákona, v ktorom podľa povahy veci ide o procesné spoločenstvo nerozlučných spoločníkov - vlastníkov bytov a nebytových. O nerozlučné spoločenstvo ide všade tam, kde sa účinok a dôsledok rozsudku bude vzťahovať na všetkých účastníkov hmotnoprávneho úkonu, ktorého platnosť sa napáda, teda tam, kde podľa hmotného práva ide o právo alebo povinnosť nedeliteľnej povahy. V týchto prípadoch je potrebné vydať jediný rozsudok ohľadne všetkých osôb, ktorým v konkrétnom konaní prináleží tzv. vecná legitimácia. V zmysle § 78 ods. 2 CSP potom ide o

prípade, kedy osobitný právny predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu.

45. Rozhodnutia prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov resp. formou písomného hlasovania sú záväzné pre vlastníkov, ktorí sú nimi viazaní, a preto vyslovenie ich neplatnosti je potrebné určiť vo vzťahu k týmto (všetkým) vlastníkom, čo znamená, že ako žalovaní musia byť žalobcom označení všetci ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov dome tak, ako boli zapísaní na konkrétnom liste vlastníctva v čase podania žaloby bez ohľadu na to, či boli alebo neboli prítomní na schôdzi, na ktorej boli prijaté napadnuté uznesenia resp. či sa zúčastnili alebo nezúčastnili písomného hlasovania. Účastníkmi konania o žalobe podľa § 14 ods. 8 teda musia byť všetci vlastníci v dome, ktorým tento status vyplýva z evidencie katastra nehnuteľností. V danom prípade žalobkyňa ako „dominus litis“ za žalovaných pri podaní žaloby označila ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov s výnimkou žalovaných 49/ a 50/, ktorí sú vlastníkami bytu č. XX a XX vo vchode č.XX. Títo žalovaní sa stali stranami v spore až uznesením o ich pripustení do konania, t.j. 23.4.2019. Z uvedeného vyplýva, že vo vzťahu k žalovaným 49/ a 50/ žalobkyňa tzv. nestihla prekluzívnu lehotu na podanie žaloby. I keď sa žalovaní 49/ a 50/ stali stranami v spore neskôr, uvedené už nemôže vo vzťahu k nim zhojiť zmeškanie prekluzívnej 30dňovej lehoty na podanie žaloby. Ak prehlasovanému vlastníkovi uplynie zákonom stanovená prekluzívna lehota na podanie návrhu na začatie konania podľa § 14 ods. 8 citovaného zákona, toto právo mu zaniká. To znamená, že ak žalobkyňa nepodala žalobu voči všetkým osobám, ktoré majú vystupovať na strane žalovaných v dôsledku núteného procesného spoločenstva nerozlučných spoločníkov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zákonnej 30dňovej lehote, toto jej právo zaniklo a preto mu nemožno poskytnúť právnu ochranu. Zároveň žalobkyňa nepreukázala a ani netvrdila, že k zmeškaniu lehoty došlo z dôvodov hodných osobitného zreteľa, nakoľko z obsahu spisu je zrejmé, že návrh na pristúpenie žalovaných 49/ a 50/ do konania bol učený až ako reakcia žalobkyne na procesnú obranu žalovaných 1/ až 48/.

46. Súd musel konštatovať aj nedostatok pasívnej vecnej legitímácie na strane žalovaného 48/. Skutočnosť, že žalovaný 48/ je správcom obytného domu W. v Košiciach nebola v konaní sporná. Právny vzťah medzi vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcom je regulovaný primárne ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvou o výkone správy. Správca vykonáva správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom (§ 8b zákona č. 182/1993 Z. z.). Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že správca môže vykonávať činnosti vymedzené zákonom (obstarávanie služieb a tovaru, prevádzka, údržba, udržiavanie spoločných častí domu, služby spojené s užívaním bytu, vedenie účtu, vymáhanie škody a iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu). Správca je ale odlišný subjekt od vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a preto nemá ani oprávnenie spojené s hlasovaním na schôdzach vlastníkov, okrem prípadu, ak by vlastnil byt alebo nebytový priestor. V danej veci žalovaný 48/ nie je vlastníkom bytu ani nebytového priestoru v predmetnom bytovom dome, vykonáva iba správu, t.j. je správcom bytového domu a na hlasovaní sa aktívne nezúčastnil. Keďže z ustanovenia § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo sa obrátiť do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby súd vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká, je preto tento prehlasovaný vlastník svoju žalobu povinný smerovať proti ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, nie voči správcovi domu. Nakoľko žalovaný 48/ nevlastní žiaden byt resp. nebytový priestor v obytnom dome W. v Košiciach, nemožno ho považovať za pasívne legitimovaného v tomto konaní, pretože jeho účasť na danom právnom vzťahu nie je možné vyvodiť zo žiadnych zákonných ustanovení a teda nie je nositeľom povinností z právneho vzťahu, ktorý je predmetom konania.

47. Ostatné tvrdenia strán, že nebolo dodržané hlasovacie kvórum v zmysle § 14 ods. 4 zákona, že vlastníci bytov a nebytových priestorov boli alebo neboli informovaní ohľadom finančnej náročnosti rekonštrukcie bytového domu, o možnosti poskytnutia finančných prostriedkov zo ŠFRB, o zabezpečení úveru, o nesprávnom hlasovacích lístkov pri písomnom hlasovaní, o oneskorenom zverejnení výsledkov písomného hlasovania, o nedostatkoch zápisnice zo schôdze, o rozpornosti rozhodnutí prijatých na základe písomného hlasovania s dobrými mravmi, o nedostatkoch v Oznámení o výsledku písomného hlasovania atď. neboli pre rozhodnutie vo veci právne podstatné, pretože by nemali byť žiaden vplyv na vyššie uvedený právny záver súdu o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne, o nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovaného 48/ a o zmeškaní zákonnej 30dňovej prekluzívnej lehoty na

podanie žaloby voči všetkým subjektom, ktoré majú pasívnu legitímáciu v spore podľa § 14 ods. 8 citovaného zákona.

48. Z tohto dôvodu súd nepristúpil ani k vykonaniu stranami sporu navrhnutých dôkazov - výsluchov všetkých žalovaných, výsluchu svedkyne p. L., nakoľko to súd považoval za nadbytočné a nehospodárne. Uvedené navrhované dôkazy nemajú relevanciu k predmetu konania, pretože sa nimi má preukázať skutočnosť o priebehu a výsledku hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom tieto skutočnosti nie sú podstatné pre účel sporu, nakoľko vykonanie týchto výsluchov by nič nezmenilo na právnom závere súdu o nedostatku vecnej legitímácie strán sporu a zmeškaní 30dňovej prekluzívnej lehoty na podanie žaloby žalobkyňou.

49. Súd si ešte dovoľuje poznamenať, že v znení ustanovenia § 9 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. (odsek 29.) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní o žalobe prehlasovaného vlastníka v čase rozhodovania súdu už zákona zastupuje a za nich koná správca, t.j. žalovaný 48/ a preto súd nerozhodoval o návrhu žalobkyne z 21.7.2021 (č.l. 373) označené ako Návrh na pristúpenie ďalšieho účastníka do konania na strane žalovaného (ktoré súd mimochodom podľa obsahu posúdil ako návrh na zmenu na strane žalovaných) a navyše na tomto návrhu už žalobkyňa na pojednávaní zo dňa 11.11.2021 netrvala.

50. Súd má za to, že vyššie uvedeným odôvodnením sa vyjadril ku všetkým otázkam, ktoré mali pre vec podstatný význam a dostatočne objasnili skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov uvádzaných účastníkmi konania (ktoré tieto v konaní viacnásobne opakovali), nakoľko všeobecný súd vo svojom rozhodnutí nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania (Nález Ústavného súdu SR III. ÚS 16/2002).

51. Podľa uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 115/03 a sp. zn. III. ÚS 209/2004: "Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (prvostupňového, ale aj odvolacieho), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces". Európsky súd pre ľudské práva zaujal stanovisko, že právo na spravodlivý súdny proces nevyžaduje, aby súd v rozsudku reagoval na každý argument prednesený v súdnom konaní. Stačí, aby reagoval na ten argument (argumenty), ktorý je z hľadiska výsledku súdneho rozhodnutia považovaný za rozhodujúci (rozsudok vo veci Ruiz Torijo c. Španielsko z 9. decembra 1994, Annuaire, č. 303-B).

52. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti s poukazom na citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku a žalobu ako nedôvodnú zamietol.

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

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

55. Podľa § 257 Civilného sporového poriadku, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

56. V citovanom ustanovení § 257 Civilného sporového poriadku je (podobne ako predtým pri § 150 O.s.p.) fixované moderačné absolútné právo súdu zmierniť dôsledky upravujúcich platenie a náhradu trov konania. Je výrazom toho, že tam, kde zákon nemôže byť natoľko kazuistický, aby postihol celú rozmanitosť života, dotvára sa právo sudcovským výkladom. Záver súdu o tom, že je tu splnený predpoklad na priznanie práva na náhradu trov konania (podľa § 255 Civilného sporového poriadku), nevylučuje, aby súd súčasne nedospel k záveru, že sú splnené aj predpoklady na aplikáciu § 257 Civilného sporového poriadku. A tak napriek úspechu vo veci súd skonštatuje, že niektorému z účastníkov konania vzniklo právo na náhradu trov konania, lenže sa mu nepriznalo, pretože bolo treba použiť § 257 Civilného sporového poriadku. K uplatneniu zmierňovacieho práva súdu môže dôjsť s prihliadnutím najmä na rôzne aspekty konkrétneho prípadu. Stáva sa tak vtedy, keď súd dôjde k záveru,

že povinná strana sporu nemôže uhradiť náhradu trov konania z rozmanitých dôvodov, ktoré sama nezavinila, alebo ich môže uhradiť len s veľkými ťažkosťami.

57. V tomto konkrétnom prípade súd o náhrade trov konania rozhodol v súlade s § 257 CSP, kedy plne úspešným žalovaným nepriznal náhradu trov konania z dôvodov hodných osobitného zreteľa na strane žalobkyne. Tieto dôvody súd videl v osobnej, majetkovej a finančnej situácii žalobkyne, ktorá bola posudzovaná Centrom právnej pomoci ešte pred rozhodnutím o pridelení advokáta ex offio žalobkyne a teda je nutné konštatovať nepriaznivé majetkové a sociálne pomery na jej strane.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v troch písomných vyhotoveniach.

Podľa § 359 Civilného sporového poriadku odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 a ods. 2 Civilného sporového poriadku) 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 § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

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

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku 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 žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku. Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zákona č. 233/1995 Z.z.) a ktorého vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).