

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 6C/81/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4418207470
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Záhorák
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2020:4418207470.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky, pred sudcom JUDr. Róbertom Záhorákom v právnej veci žalobcov: 1. T. M. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, X.RNDr. M. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, 3. L. Z., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, 4. B. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, 5. N. C., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, žalobcovia v 2. až 5. rade zastúpení T. M. Z., bytom G. J., L. 3, proti žalovaným: 1. G. bytové družstvo, družstvo, G. J., G. XX, T.: XX XXX XXX, 2. I. - správca domu, s.r.o., G. J., M.R. Z. 4, T.: XX XXX XXX, 3. B. K., nar. X.XX.XXXX, bytom G. J., L. 5, 4. B. W., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, 5. Z. W., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, 6. M. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, 7. M. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, 8. B. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. nad J., P. B. XX, 9. U. L., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. U. L., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. J. E., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. W. E., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. Q. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. P. O., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. I. O., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. Z. V., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. P. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., A. XX, XX. T. U. B., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. M. B., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. V. A., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. C. A., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. Q. A., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., E. 5, XX. B. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. M. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. M. W., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. T. L. I. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G., O. XX, XX. M. M., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 5, XX. C. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. XX, XX. E. C., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. J. C., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. V. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. T. M., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. L. K., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. T. K., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. C. M., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. T. Q. M., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. I. M., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. E. O., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. J. O., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. K. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. Zámky, L. 3, XX. P. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. M. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom G.-V., C. XX/XX, XX. L. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., K. 4, XX. V. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., A. XX, XX. M. J., nar. X.XX.XXXX, bytom G. J., L. 3, XX. N. P., nar. XX.X.XXXX, bytom O. - II O., A. R. XXX/XX, XX. Q. R., nar. 30.XX.XXXX, bytom G. J., L. 3, žalovaní v 3. až XX. rade zastúpení G. bytovým družstvom, družstvo, G. J., G. XX, T.: XX XXX XXX, XX. Q. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. M. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. J. L., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., Z. XX, XX. V. I., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., G. K. XX, XX. T. Q. E., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. T. C. E., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. I. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. E. A., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. Z. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. T. P. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. B. M., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. J. M., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. Q. A., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., B. 6, XX. V. O., nar. XX.X.XXXX, bytom K. - G. mesto, Z. XX, XX. M. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. M. C. Z., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. M. I., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. Z. K., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., Léčka 1, XX. Q. K., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. O. M., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. M. M., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. B. K., nar. XX.X.XXXX, bytom G. J., L. 1, XX. M. B. K., nar. X.X.XXXX, bytom G. J., M. XX, žalovaní v XX. až XX. rade zastúpení I. - správca domu, s.r.o., G. J., M.R. Z. 4, T.: XX XXX XXX, o určenie neplatnosti rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sa uskutočnilo v dňoch XX.XX. - XX.XX.XXXX, o určenie povinnosti žalovaného v 1. rade vykonávať správu bytových domov súpisné číslo XXXX, XXXX a XXXX, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, XXXX a XXXX k.ú. G. J. ako samostatnými objektmi, takto

rozhodol:

I. A. u r č u j e , že rozhodnutia prijaté v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch zapísaných v katastri nehnuteľností U. úradu G. J., katastrálny odbor na LV č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX k.ú. G. J. obsiahnuté v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytových domov na ulici L. 1, X a X G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch XX.XX.XXXX až XX.XX.XXXX, sú neplatné.

II. Súd konanie voči žalovanému v 1. rade o určenie povinnosti vykonávať správu bytových domov súpisné číslo XXXX, XXXX a XXXX zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor na LV č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX k.ú. G. J. ako samostatnými subjektmi z a s t a v u j e .

III. Žalovaný v 1. rade je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom v 1., 2., 3., 4. a 5. rade náhradu trov konania o neplatnosť rozhodnutí prijatých na písomnom hlasovaní v dňoch 10.11.2018 až 18.11.2018 v plnom rozsahu, a to v lehote 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, ktorým súd rozhodne o výške náhrady trov konania a ktoré súd vydá po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

IV. Žalovaný v 1. rade je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom v 1., 2., 3., 4. a 5. rade náhradu trov konania v konaní o určenie povinnosti vykonávať správu bytových domov č. XXXX, XXXX a XXXX, zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor na LV č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX k.ú. Nové Zámky ako samostatnými subjektmi v plnom rozsahu a to v lehote 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, ktorým súd rozhodne o výške náhrady trov konania a ktoré súd vydá po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

V. Súd žalobcom v 1., 2., 3., 4. a 5. rade náhradu trov konania o neplatnosť rozhodnutí prijatých na písomnom hlasovaní v dňoch XX.XX.XXXX až XX.XX.XXXX voči žalovanému v 2. rade n e p r i z n á v a .

VI. Súd žalovanému v 2. rade náhradu trov konania o určenie povinnosti vykonávať správu bytových domov č. XXXX, XXXX a XXXX ako samostatnými subjektmi n e p r i z n á v a .

VII. Súd žiadnej zo strán náhradu trov konania o nariadenie neodkladného opatrenia vrátane trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1. až 5. rade (ďalej len žalobcovia) sa žalobou doručenu Okresnému súdu dňa 17.12.2018 domáhali určenia neplatnosti rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 10.11. - 18.11.2018 a tiež určenia povinnosti žalovaného v 1. rade vykonávať správu bytových domov súpisné číslo XXXX, XXXX a XXXX, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, XXXX a XXXX k.ú. G. J. ako samostatnými objektmi. Žalobu žalobcovia zdôvodnili tým, že sú vlastníkami bytov ako i podielovými spoluvlastníkmi spoločných častí a spoločných zariadení domu ako i pozemku zastavaného bytovým domom v pomere tak, ako je to zapísané na LV č. XXXX k.ú. G. J.. Ďalej uviedli, že na základe rozhodnutia vlastníkov bytov zo dňa 31.10.2018 sa uskutočnilo v dňoch 10.11. - 18.11.2018 písomné hlasovanie, v ktorom sa hlasovalo 1. o súhlase, resp. nesúhlase s investíciami do obnovy bytového domu s financovaním obnovy bytového domu prostredníctvom ŠFRB s predložením žiadosti o úver so ŠFRB, o navýšení mesačnej tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, so zabezpečením požadovaného úveru, s vinkuláciou, 2. o súhlase s plnou mocou pre Novozámocké bytové družstvo, družstvo Nové Zámky, k zabezpečeniu všetkých právnych úkonov spojených s podaním žiadosti na ŠFRB, k vybavovaniu podpisovaniu právnych dokladov a iných vecí, k zastupovaniu a vybavovaniu úveru so ŠFRB a v Slovenskej sporiteľni, k podpisu zmluvy so ŠFRB, k zriadeniu záložného práva na účet fondu prevádzky, údržby a opráv v prospech ŠFRB, na doručovanie písomností a vzdaní sa odvolania voči stavebnému úradu a to za odplatu 1 % z investičného nákladu,

3. o súhlase s investíciou do obnovy bytového domu - zateplenie, odstránenie systémovej poruchy, výmena rozvodov a iná modernizácia, výmena výťahov v bytovom dome na ulici Léčka č. 1, X a X s tým, že tieto bude realizovať firma P. s.r.o. E. v sume 573.552,84 eur s DPH, 4. o súhlase aby Ing. Ivan E. vykonával činnosť stavebného dozoru, 5. o súhlase aby Slovenská sporiteľňa poskytla úver na obnovu rekonštrukcie bytového domu maximálne 111.582,84 eur s úrokovou sadzbou, pričom po splnení podmienok stanovených bankou a po preukázaní účelu čerpania úveru minimálne vo výške 90 % Slovenská sporiteľňa poskytne zostávajúcu časť úveru na bežný účet bytového domu vedený v banke, pričom Slovenská sporiteľňa zabezpečuje pohľadávku úveru vinkuláciou poisťného plnenia, z poistenia bytového domu, pričom správca bytového domu - Novozámocké bytové družstvo, družstvo Nové Zámky je oprávnený ako zástupca vlastníkov pri výkone správy uzavrieť so Slovenskou sporiteľňou úverovú zmluvu a vykonávať ďalšie úkony súvisiace s úverom a zabezpečením úveru.

2. Žalobcovia v žalobe namietali, že v danom prípade pri hlasovaní nebola zohľadnená skutočnosť, že každý bytový dom má svoje súpisné číslo a je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov, ktorí sa v ňom nachádzajú. Uvedli, že právo hlasovať a rozhodovať o správe domu má vlastník bytu a nebytového priestoru len v konkrétnom dome, ktorého je spoluvlastníkom a v ktorom má byť a nebytový priestor. Žalobcovia namietali, že správca, t.j. Novozámocké bytové družstvo, družstvo Nové Zámky, vyhlásil a uskutočnil len jedno „spoločné písomné hlasovanie“ ako keby išlo o jeden bytový dom a tohto hlasovania sa zúčastnili vlastníci všetkých troch bytových domov a uvedli, že takého spoločného hlasovania zákon nepripúšťa. Uvedli, že v každom z troch bytových domov sa nachádza 17 bytov. V žalobe žalobcovia uvedli, že zástupca vlastníkov p. Z. dňa XX.XX.XXXX po skončení písomného hlasovania dával vlastníkom podpisovať dokumenty označené názvom „Prezenčná listina“ bez bližšieho označenia účelu pričom na týchto listinách bol uvedený spätný dátum. Namietali, že úvery by mali byť podľa správnosti podpísané za každý bytový dom zvlášť. Zároveň namietali, že v Zmluve o výkone správy uzavretej medzi žalovaným v 1. rade a žalobcami v 1. a 2. rade zo dňa 10.6.2011 je v článku II bod 1 uvedené, že predmetom tejto zmluvy je výkon správy „v bytovom dome súpisné číslo XXXX na ulici L. č. X v G. J. zapísaného na LV č. XXXX, XXXX a XXXX“, pričom z uvedených LV vyplýva, že nejde o jeden bytový dom ale o tri bytové domy a to súpisné číslo XXXX (L. č. X), súpisné číslo XXXX (L. č. 3) a súpisné číslo XXXX (L. č. X). Z uvedených dôvodov preto žalobcovia v žalobe žiadali aby žalovaný v 1. rade bol povinný vykonávať správu k jednotlivým bytovým domom ako samostatnými subjektmi.

3. Zároveň k žalobe žalobcovia pripojili aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žiadali aby súd pozastavil účinnosť rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníkami bytov a nebytových priestorov zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX k.ú. G. J. obsiahnutých v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu na ulici L. č. 1, X a X v G. J., ktorá sa uskutočnila od XX.XX. do XX.XX.XXXX. J. žiadali aby súd neodkladným opatrením zakázal žalovanému v X rade vykonávať všetky úkony, ktoré sú spojené so zateplením a inou obnovou, modernizáciou, rekonštrukciou bytových domov súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J., súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. a súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. tak ako je to obsiahnuté v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu na ulici L. 1, X a X v G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch X.XX. - XX.XX.XXXX. G. žalobcovia požadovali aby súd neodkladným opatrením zakázal žalovanému v 1. rade až do právoplatného ukončenia sporu vo veci samej vykonávať úkony a činnosti správy domu podľa zákona č. XXX/XXXX Z.z. k bytovým domom súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J., súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. a súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. ako nad jedným samostatným objektom bytovým domom. J. k žalobe a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia pripojili zápisnicu o výsledku z písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu na ulici L. 1, X a X G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch XX.XX. - XX.XX.XXXX, LV č. XXXX, XXXX a XXXX, mailové podania žalobcu v 1. rade zo dňa XX.XX.XXXX, XX.XX.XXXX, XX.X.XXXX, XX.X.XXXX, vyhlásenie písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu na ulici L. 1, X a X G. J., ktoré sa uskutoční v dňoch XX.XX. - XX.XX.XXXX, pozvánka na schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov na deň XX.XX.XXXX, zmluvu o výkone správy uzavretú medzi žalobcami v 1. a 2. rade na strane jednej a žalovaným v 1. rade na strane druhej zo dňa XX.X.XXXX, rozhodnutie M. v G. J. o povolení užívať stavbu zo dňa X.X.XXXX, hlasovacie lístky žalobcov v X., X., X., 4. a 5. rade pre písomné hlasovanie, ktoré sa uskutočnilo dňa XX.XX. - XX.XX.XXXX v bytovom dome na ulici L. 1, X a X G. J., zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome na ulici L. 1, X a X G. J. konanej dňa XX.XX.XXXX, prehľad fondu opráv za rok XXXX, uznesenie C. súdu v K. Bystrici č. XXCo/XXX/XXXX.

X. Konajúci súd o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia rozhodol uznesením 6C/81/2018-110, ktorým návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol, pričom toto uznesenie odvolaním napadli žalobcovia v 1 až 5 rade, pričom uvedené uznesenie súdu odvolací súd v časti, ktorým súd zamietol návrh, ktorým sa domáhali dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutí vlastníkov bytov podľa vyššie uvedeného uznesenia zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Taktiež odvolací súd zrušil napadnuté uznesenie v časti, v ktorej zamietol návrh žalobcov, ktorým sa domáhali uloženia zákazu pre žalovaného v 1 rade vykonávať úkony spojené so zateplením a inou obnovou, modernizáciou a rekonštrukciou bytových domov súpisné číslo XXXX, XXXX a XXXX v G. J.. Napokon odvolací súd potvrdil uznesenie prvostupňového súdu v napadnutej časti, v ktorej súd zamietol návrh žalobcov, ktorým sa domáhali uloženia zákazu žalovanému v 1 rade do právoplatného skončenia sporu vo veci samej vykonávať úkony a činnosti správy podľa zákona č. XXX/XXXX Z.z. bytových domov súpisné číslo 4399, XXXX a XXXX v G. J..

5. Súd prvého stupňa opätovne rozhodol o návrhu žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia uznesením č. 6C/81/2018-194 zo dňa 26.04.2019, ktorým nariadil neodkladné opatrenie v nasledovnom znení:

I. Súd n a r i a d ť u j e neodkladné opatrenie, ktorým pozastavuje účinnosť rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníckmi bytov a nebytových priestorov zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX k.ú. G. J. obsiahnutých v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytových domov na ulici L. č. 1, X a X v G. J., ktorá sa uskutočnila od XX.XX. do XX.XX.XXXX týkajúcich sa bytového domu súpisné číslo XXXX na ulici L. č. X v G. J..

II. A. návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žalobcovia žiadajú pozastaviť účinnosť rozhodnutí prijatých v písomnom hlasovaní vlastníckmi bytov a nebytových priestorov zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX k.ú. G. J. obsiahnutých v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytových domov na ulici L. č. 1, X a X v G. J., ktorá sa uskutočnila od XX.XX. do XX.XX.XXXX týkajúcich sa bytových domov súpisné číslo XXXX a XXXX na ulici L. č. X a X v G. J. z a m i e t a .

T. A. n a r i a d ť u j e neodkladné opatrenie, ktorým zakazuje žalovanému v 1. rade vykonávať všetky úkony, ktoré sú spojené so zateplením a inou obnovou, modernizáciou, rekonštrukciou bytových domov súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J., súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. a súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. tak ako je to obsiahnuté v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytových domov na ulici L. 1, X a X v G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch X.XX. - XX.XX.XXXX týkajúcich sa bytového domu súpisné číslo XXXX na ulici L. č. X v G. J..

IV. A. návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým žalobcovia žiadajú zakázať žalovanému v 1. rade vykonávať všetky úkony, ktoré sú spojené so zateplením a inou obnovou, modernizáciou, rekonštrukciou bytových domov súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J., súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. a súpisné číslo XXXX zapísaného na LV č. XXXX k.ú. G. J. tak ako je to obsiahnuté v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytových domov na ulici L. 1, X a X v G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch X.XX. - XX.XX.XXXX týkajúcich sa bytových domov súpisné číslo X. a 43XX na ulici L. č. X a X v G. J. z a m i e t a .

X. Uvedené uznesenie odvolaním napadli žalobcovia a odvolací súd Krajský súd v Nitre uznesením č. 7Co/218/2019-400 zo dňa 20.11.2019 uznesenie súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdil.

7. Vo veci sa vyjadrili žalobcovia podaním zo dňa 20.01.2020, v ktorom opätovne zopakovali svoje dôvody žaloby a žiadali aby súd žalobe vyhovel, pričom upresnili žalobný petit č. 2, ktorým žiadali aby žalovanému v 1. rade bola uložená povinnosť vykonávať správu bytových domov súpisné číslo XXXX, XXXX, XXXX ako samostatnými subjektmi.

X. Vo veci sa vyjadril žalovaný v 1. rade podaním zo dňa XX.XX.XXXX, v ktorom uviedol, že hlasovanie v domoch súpisné číslo XXXX, XXXX, XXXX sa uskutoční samostatne pre každý bytový dom zvlášť.

X. Žalobcovia podaním zo dňa 08.06.2020 oznámili konajúcemu súdu, že žalobu týkajúcu sa petitu č. 2 ohľadne správy bytových domov súpisné číslo XXXX, XXXX, XXXX v G. J. ako samostatnými subjektmi berú späť, keďže žalovaný v 1. rade bude vykonávať správu uvedených bytových domov samostatne tak ako to je zrejme z jeho písomného vyjadrenia.

10. Zástupkyňa žalovaného v 1. rade na pojednávaní dňa 09.06.2020 uviedla, že s čiastočným späťvzatím žaloby ohľadne petitu č. 2 žaloby súhlasí.

11. Vo veci sa vyjadrili žalobcovia podaním zo dňa 22.06.2020, v ktorom požadovali peňažné plnenia od žalovaného, pričom ďalším podaním zo dňa 17.08.2020 tento návrh zobrali späť, keďže žalovaný v 1. rade im vyplatil požadované finančné plnenia. Zároveň k uvedenému podaniu pripojili zmluvu o výkone správy zo dňa 28.11.2019 týkajúcej sa bytového domu súpisné číslo 4398 na ulici L. 3, v ktorom sú vlastníkami bytov žalobcovia v X až X rade a z ktorej je zrejmé, že správu bytového domu č. XXXX vykonáva žalovaný v 1. rade samostatne. V uvedenom podaní uviedli, že i naďalej majú naliehavý právny záujem na určení petitu č. 1 žaloby.

12. Žalovaný v 1. rade e-mailovým podaním zo dňa 29.06.2020 oznámil konajúcemu súdu, že správu bytového domu súpisné č. XXXX v G. J. vykonáva spoločnosť I. - správca domu, s.r.o., G. J., M.R. Z. 4, T.: XX XXX XXX. K uvedenému podaniu pripojil zmluvu o výkone správy k uvedenému bytovému domu zo dňa XX.XX.XXXX.

13. Na pojednávaní dňa 16.11.2020 poverená zástupkyňa žalovaného v 1. rade uviedla, že medzičasom prebehlo hlasovanie vo veci obnovy bytového domu na ulici L. X v G. J., pričom zo zápisnice o výsledku hlasovania vyplýva, že bola odsúhlasená obnova bytového domu a teda má za to, že odpadol naliehavý právny záujem žalobcov na žalobe čo sa týka bodu 1. žaloby. Zároveň uviedla, že žalovaný sa vec pokúšal riešiť zmierom.

14. Na uvedenom pojednávaní konateľ žalovaného v 2. rade uviedol, že je zrejmé, že v minulosti žalovaný v X rade ako správca bytových domov na ulici Lécka 1 až X v G. J. postupoval v rozpore so zákonom keď neumožnil jednotlivým vlastníkom bytov v uvedených bytových domoch hlasovať samostatne. K náprave došlo až po tom ako Z. fond rozvoja bývania vypovedal zmluvy žalovanému v 1. rade ohľadne financovania obnovy bytových domov. Žalovaný v 2. rade je správcom bytových domov na ulici L. X v G. J. pričom v tomto bytovom dome prebehlo hlasovanie o obnove bytového domu a došlo k nahradeniu nezákonne prijatých hlasovaní v dňoch XX.XX. - XX.XX.XXXX.

15. Na uvedenom pojednávaní žalobca v 1. rade uviedol, že zmier nechce uzavrieť a žiadal aby súd vo veci rozhodol.

16. Na uvedenom pojednávaní konajúci súd podľa § 143 ods. 1 CSP nepripustil zmenu žaloby obsiahnutú v podaní žalobcov v 1. až 4. rade zo dňa 22.06.2020, ktorým žalobcovia v 1. až 4. rade žiadali uložiť povinnosť žalovaného v 1 rade zaplatiť žalobcom v 1. až 4. rade požadované sumy. Súd uvedenú zmenu žaloby nepripustil aj s prihliadnutím na skutočnosť, že žalobcovia zobrali návrh na zmenu žaloby späť, a to podaním zo dňa 17.08.2020.

17. Podľa § 4 Občianskeho zákonníka, proti tomu, kto právo ohrozí alebo poruší, možno sa domáhať ochrany u orgánu, ktorý je na to povolaný. Ak nie v zákone ustanovené niečo iné, je týmto orgánom súd.

Podľa § 137 písmeno d) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti ak to vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastníkom je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastníkom má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje.

Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorí so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníckvi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, e) zásady určenia výšky platieb za správu, f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

Podľa § 8b ods. 1 písmeno a), b) a d) zákona č. 182/1993 Z.z., pri správe domu je správca povinný a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

Podľa § 14 ods. 1, 2 a 3 zákona č. 182/1993 Z.z., vlastníckvi 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 príslušeného pozemku. Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôzdu vlastníkov považuje aj zhromaždenie. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastníckvi bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 a 2, § 38, § 39 a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, sa právny úkon musí urobiť slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne inak je neplatný. Právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný. Tak isto je neplatný právny úkon, pokiaľ ten kto ho urobil nemá spôsobilosť na právne úkony a neplatný aj právny úkon osoby konajúcej v duševnej poruche, ktorá ju robí na tento právny úkon neschopnou. Neplatný je aj právny úkon, ktorý svojim obsahom a účelom odporuje zákonu alebo obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Neplatný právny úkon, ktorý nebol urobený vo forme akú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

18. Na základe vyššie uvedeného skutkového stavu ako i na základe vyššie uvedených zákonných ustanovení ako i na základe dokladov založených v spise súd zistil, že žaloba žalobcov čo sa týka určenia neplatnosti hlasovania vlastníkov bytových domov súpisné číslo XXXX, XXXX, XXXX v G. J. je dôvodná. Z obsahu žaloby ako i z obsahu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia jednoznačne vyplýva, že žalobcovia namietajú, že by v danom prípade išlo o jeden bytový dom tak ako sa to uvádza v Zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu na ulici L. 1, X a X G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch 10.11. - 18.11.2018 a v zmluve o výkone správy, keďže z LV č. XXXX,

XXXX a XXXX je zrejme, že ide o tri bytové domy, z ktorých každý má pridelené súpisné číslo. V danom prípade teda konajúci súd mal za to, že námietka žalobcov ohľadne neplatnosti hlasovania je v plnom rozsahu dôvodná keďže o obnove každého bytového domu mali hlasovať len tí spoluvlastníci, ktorí sú vlastníkami bytov nachádzajúcich sa v tom ktorom bytovom dome. O hlasovanie všetkých XX vlastníkov bytov súd považoval za hlasovanie v rozpore so zákonom a to s poukazom na ust. § 123 Občianskeho zákonníka a s poukazom na ust. § 14 ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z.z. keďže o správe každého z jednotlivých bytových domov mohli rozhodovať len vlastníci bytov, ktoré sa v príslušnom bytovom dome nachádzajú. Z uvedeného vyplýva, že o právach a povinnostiach obsiahnutých v zápisnici o výsledku písomného hlasovania vo veci obnovy bytového domu na ulici Léčka 1, X a X G. J., ktoré sa uskutočnilo v dňoch XX.XX. - XX.XX.XXXX rozhodovali všetci vlastníci bytov v troch bytových domoch, pričom v danom prípade o právach a povinnostiach k jednotlivým bytovým domom mohli rozhodovať len vlastníci bytov, ktoré sa v predmetnom bytovom dome nachádzajú. O ich právach a povinnostiach nemohol rozhodovať nikto iný. E. vlastníci bytov v bytovom dome súpisné číslo XXXX, XXXX nemohli rozhodovať o bytovom dome súpisné číslo XXXX, vlastníci bytového domu č. XXXX, XXXX nemohli rozhodovať o bytovom dome súpisné číslo XXXX a vlastníci bytových domov XXXX a XXXX nemohli rozhodovať o bytovom dome súpisné číslo XXXX, a to s poukazom na ust. § 14 ods. 1, X a X zákona č. XXX/XXXX Z.z. V danom prípade teda došlo k porušeniu práv a povinností vlastníkov bytov v jednotlivých bytových domoch vrátane vlastníckeho práva. Z uvedených dôvodov preto súd žalobe žalobcov v tejto časti vyhovel i napriek tomu, že predmet sporu v priebehu konania odpadol, nakoľko žalovaný v X rade uzavrel s vlastníkami bytového domu súpisné číslo XXXX v G. J. samostatnú zmluvu o výkone správy v súlade s ustanovením § 8a) ods. X zákona č. 182/93 Z.z., keďže žalobcovia žiadali, aby súd vydal deklaratórny rozsudok, ktorým sa osvedčuje skutočnosť, že zo strany žalovaného došlo k porušeniu § 8a ods. 1 zákona č. 182/93 Z.z.

19. Súd zároveň konanie o určenie povinnosti žalovaného v 1. rade vykonávať správu bytových domov súpisné číslo XXXX, XXXX, XXXX v G. J. s poukazom na ust. § 145 ods. 2 CSP zastavil, keďže žalobcovia podaním zo dňa 17.08.2020 zobrali v tejto časti žalobu späť a zástupkyňa žalovaného v 1. rade na pojednávaní dňa 09.06.2020 s týmto čiastočným späťvzatím súhlasila.

20. Súd o trovách konania o určenie neplatnosti rozhodnutí prijatých na hlasovaní v dňoch 10.11. - 18.11.2018 rozhodol podľa § 255 ods.1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci a ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo, pričom podľa ustanovenia § 262 odsek 1, 2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne súd aj bez návrhu rozhodnutím, ktorým sa konanie končí, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Keďže žalobcovia boli v plnom rozsahu úspešní, súd im priznal náhradu trov konania ako i náhradu trov odvolacieho konania a rozhodol tak ako je to uvedené vo výroku rozsudku, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

21. Súd o trovách konania o určenie povinnosti žalovaného v 1. rade vykonávať samostatne správu bytových domov súpisné číslo XXXX, XXXX, XXXX v G. J. priznal žalobcom náhradu trov konania v plnom rozsahu podľa § 256 ods. 1 CSP, podľa ktorého, ak strana procesne zavinila zastavenie konania súd prizná náhradu trov konania protistrane, nakoľko žalobu zobrali späť z dôvodu, že žalovaný v 1. rade procesne zavinil, že konanie v tejto časti bolo zastavené, nakoľko v priebehu konania uzavrel s vlastníkami bytových domov súpisné číslo XXXX a XXXX samostatné zmluvy o výkone správy. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

22. Konajúci súd zároveň rozhodol o náhrade trov konania o nariadenie neodkladného opatrenia vrátane trov odvolacieho konania o nariadenie neodkladného opatrenia nepriznal žiadnej zo strán, keďže v tomto konaní boli strany konania rovnako úspešné, resp. rovnako neúspešné, tak ako je to zrejme z vyššie uvedených uznesení súdu prvého stupňa a odvolacieho súdu.

23. Súd zároveň žalovanému v 2. rade náhradu trov konania nepriznal, keďže mu žiadne trovy konania nevznikli, nakoľko do konania vstúpil len ako zástupca žalovaných v 47. až 69. rade na základe skutočnosti, že vykonáva správu bytového domu súpisné číslo 4397.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na súde, proti ktorého rozhodnutia smeruje. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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. 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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Žalobu v odvolacom konaní nemožno meniť.