

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 12C/48/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8718205177
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 09. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. František Zelený
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2020:8718205177.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad sudcom JUDr. Františkom Zeleným v právnej veci žalobcu: Q. F., S.. XX.X.XXXX, M. Q., Y.. XX. L. XXX/XX, práv. zast. M. & Q. L. Z., V..R..J.., S.. V.. O. XX, Q., E.: XXXXXXXX, proti žalovanému: V. W.Z. M. M. C., Y.. XX. L. XXX, Q., E.: XXX XXX XX, práv. zast. X.. V. D., L., S.. V.. O. XX/XX, Q., E.: XXXXXXXX, v konaní o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhorie zo dňa 10.9.2018, takto

rozhodol:

I. Žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady rozhodne súd I. inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 10.10.2018 domáhal, aby určil, že rozhodnutie zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhorie zo dňa 10.9.2018, ktorým došlo k schváleniu rozsahu prác rekonštrukcie bytového domu, realizátora výmeny výťahov, financovania komplexnej obnovy bytového domu, úveru z prostriedkov ŠFRB a i., je neplatné.

Žalobu v písomnom podaní odôvodnil tým, že je vlastníkom bytu č. 21 v bytovom dome Záhorie, čím je daná jeho aktívna legitímácia na podanie žaloby o vyslovenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov. Žalovaný je registrovaný spoločenstvom vlastníkov bytov podľa § 7 a nasl. Zákona o vlastníctve bytov a právo domáhať sa vyslovenia neplatnosti rozhodnutia vlastníkov voči žalovanému je dané ust. § 14 ods. 8 Zákona. Dňa 10.9.2018 sa konalo zhromaždenie vlastníkov bytov, ktorého predmetom malo byť hlasovanie o schválení realizácie, rozsahu a financovania bytového domu. Pozvánka bola vyvesená dňa 3.9.2018. Žiadne iné podklady k zhromaždeniu vlastníkom poskytnuté neboli. Dňa 4.9.2018 preto požiadal o doručenie podkladov minimálne v rozsahu výkazu výmer rekonštrukčných prác predpokladanej ceny osoby zhotoviteľa, návrhu zmluvy o dielo a výšku predpokladaného úveru od ŠFRB. Tieto mu predložené neboli. Na zhromaždení dňa 10.9.2018, ktorého sa zúčastnil vzniesol námietky týkajúce sa nedoručenia podkladov, k osobe prítomnej na zhromaždení, poverenej zhotoviteľom na prezentovanie rekonštrukčných prác, neexistenciu návrhu zmluvy, výkazu výmer, výberového konania len 3-ročnej doby existencie spoločnosti R. Q. V.. V. R..J.. Zároveň podrobne vysvetlil zrejmú nesprávnosť výpočtu ceny pri predchádzajúcej zmluve o dielo, kde zhotoviteľom mala byť V. E., V..R..J.. L. N., Ž. k podstatnému navýšeniu ceny diela došlo navýšením neexistujúcich výmer plôch. Vyslovil obavu, že k rovnakému konaniu dôjde aj v danom prípade. Námietky žiadal zaprotokolovať do zápisnice. Predsedajúcou bol ubezpečený, že sa tak stane. Prebehlo hlasovanie, na ktorom došlo k prehlasovaniu žalobcu v bodoch, ktoré sú predmetom žaloby. Po skončení zhromaždenia mu nebola odovzdaná žiadna zápisnica s odôvodnením, že musí dôjsť k jej prepísaniu. Dňa 17.9.2018 došlo k zverejneniu „uznesenia zhromaždenia vlastníkov bytov“ s uvedením

dátumu 15.9.2018. Následne požiadal o doručenie zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov osobným odovzdaním, poštou, na adresu trvalého pobytu alebo elektronicky. Do dňa podania žaloby mu nič doručené nebolo. Po právnej stránke žalobu odôvodnil s odkazom na ust. § 14 ods. 1, 4, 8 Zák. o vlastníctve bytov. Hlasovaniu nepredchádzalo poskytnutie relevantných podkladov, ktoré by mu umožnili akokoľvek overiť relevantnosť ponuky a to minimálne v najpodstatnejšom rozsahu ceny, osoby zhotoviteľa, návrhu zmluvy o dielo a návrhu zmluvy o úvere. Celková cena diela bola v čase hlasovania určená presne v sume 570.466,- eur. Výpočet tejto sumy vychádza zo schválenej výšky úveru v sume 427.834,57 eur, ktorá má byť čerpaná na pokrytie 75 % výdavkov. Už samotná záväznosť ceny bez akejkolvek znalosti konkrétnych výmer vzbudzuje pochybnosti o poctivom úmysle ako zhotoviteľa tak aj osôb, konajúcich za spoločenstvo. Vyslovil podozrenie z opakovaného pokusu o nadhodnotenie ceny diela. Ako príklad, pri poslednom výbere zhotoviteľa, nadhodnotenia jednotlivých položiek uviedol položku - búranie dlažieb o výmere 269 m², 220 m², pričom skutočnosť predstavovala 160 m². U spádového poteru predstavoval rozdiel 40,56 %, montáž podláh 40,56 %, a i. Zadanie zákazky v hodnote viac ako 0,5 mil. eur bez výberového konania je krajne nevhodné a rizikové konanie osôb konajúcich za spoločenstvo. Neexistuje reálny dôvod pre nevypísanie súťaže. Pôvodne vybraný zhotoviteľ V. E., V..R..J.. zanikla zlúčením s inou spoločnosťou, ktorej konateľom je osoba s poľským štátnym občianstvom. Prípadné uplatnenie záručného práva voči takejto spoločnosti by bolo fakticky nevymáhateľné. Vybraný zhotoviteľ, V. R. Q. F. W. J. R. C. J. R. XXXX. F. V. J. V. V. C. E. 5.000,- eur. Odborné zadávanie stavebných prác s vysokou hodnotou sa vykonáva tak, že najprv sa vyhotoví projekt a výkaz výmer a potom sa na jeho základe osloví niekoľko subjektov s ponukou konkrétnej ceny. Aj keď spoločenstvo nie je povinné uskutočniť výberové konanie, neznamená to, že nemá konať s náležitou odbornou starostlivosťou. Vybraný zhotoviteľ má 3-ročnú existenciu. Je bez akýchkoľvek referencií. Bez porovnania s akoukoľvek inou cenovou ponukou je zo strany žalovaného konaním bez primeranej obozretnosti a v neprospech členov. Dôvody posúdenia žaloby prehlasovaného vlastníka môžu byť procesné (nedodržanie zákonného postupu pri hlasovaní) alebo hmotnoprávne (obsah rozhodnutia). Ustanovenie § 14 ods. 8 Zákona je prelomením väčšinovej zásady uplatňovanej pri všetkých druhoch spoluvlastníctva. Vytvára účinný nástroj ochrany pre prípady, kedy je väčšinové rozhodnutie objektívne nesprávne a ku škode konkrétneho vlastníka alebo vlastníkov. Tieto prípady môžu byť akékoľvek a je na úvahe súdu, či ich uzná ako dôvodné na zrušenie rozhodnutia, alebo ich za také neuzná. V danom prípade okrem procesných dôvodov, ktoré rozhodnutiam predchádzali, tieto sú nesprávne aj v tom, že vlastníci schválili záväzok bez toho, aby mali akúkoľvek možnosť overiť jeho výšku.

Na preukázanie svojich tvrdení predložil pozvánku na zhromaždenie vlastníkov na deň 10.9.2018, výpis z obchodného registra V.S. R. Q., W. z registra Spoločenstva vlastníkov bytov, list adresovaný žalovanému, výpis z katastra nehnuteľností, faktúru spoločnosti V., W. L. O., L..V., Q. J. J. L. Q. W. U., doplnenie znaleckého posudku E.. L. Q., S.hol vypoučiť strany a svedkov Ing. X. A. L. E.. L. V..

Na pojednávaní ďalej uviedol že schôdza konaná dňa 10.9.2018 bola len formálnym krokom na to, aby sa odsúhlasilo niečo, o čom vlastníci reálne nemali potrebnú vedomosť. Nie je možné, aby sa vlastníci relevantne vyjadrili a rozhodli o zadaní zákazky vo výške niekoľko 100.000,- eur, pokiaľ pred svojím rozhodnutím nemajú k dispozícii ani len predpokladanú cenu, ani návrh zmluvy o dielo, ani osobu zhotoviteľa a logicky ani výšku predpokladaného úveru. Nie je možné vysloviť súhlas s uzavretím zmluvy, ktorej obsah nie je vlastníkovi známy. Žiadna zmluva o dielo v rozhodnom čase predložená nebola. Vlastníci síce schválili rozpočet, avšak bez akejkolvek vedomosti, k čomu sa tento rozpočet má vzťahovať. Uzavretá zmluva o dielo žiadnu zmenu ceny neprípúšťa. Rozhodnutie bolo spojené s tak zásadnými procesnými pochybeniami, že nemôže obstáť v platnosti. Poverená Q. Q..Z. W. rozhodnom čase nemohla viesť danú schôdzu, pretože nebola členkou rady, najneskôr od 28.5.2018. Námiетка žalovaného, že člen rady nemôže byť zároveň predsedom, je síce správna, ale týka sa len funkcie riadneho predsedu. Pokiaľ ide o zastupovanie, tak toto zastúpenie môže vykonávať výlučne člen rady. Pokiaľ svoje členstvo stratí, zaniká aj jeho mandát a je potrebné buď zvoliť nového predsedu, alebo zvoliť nového člena rady a toho poveriť zastupovaním. V zápisnici o priebehu schôdzy nebola protokolovaná jediná námiетка žalobcu, hoci vznášal námiетки a o ich protokoláciu žiadal. Zmluva o dielo mohla byť uzavretá za nepochybne výhodnejších cenových podmienok, čím došlo k poškodeniu finančných záujmov žalobcu ako aj ďalších vlastníkov bytov. Je preto dôvodné, aby súd poskytol súdnu ochranu vlastníkovi, ktorý bol prehlasovaný za takýchto okolností. Nie je možné, aby funkcionári spoločenstva zneužívali vek a nedostatok odborných vedomostí vlastníkov bytov na to, aby uzavreli zmluvu de facto podľa svojich predstáv. Netrval na W. V.O. E.. V..

2.Žalobca ako strana v konaní uviedol, že je vlastníkom bytu na danej adrese od roku 2011. O uskutočnení zhromaždenia vlastníkov bytov dňa 10.9.2018 sa dozvedel z pozvánky 7 dní vopred, ktorú

našiel v poštovej schránke. Zhromaždenia vlastníkov bytov sa osobne zúčastnil a podpísal prezenčnú listinu. Predmetom zhromaždenia vlastníkov bytov podľa bodu 5 pozvánky malo byť schválenie realizátora komplexnej obnovy bytového domu. Na zhromaždení chcel preveriť otázku oprávnenosti účasti splnomocnených osôb za vlastníkov bytov. Predsedajúci mu neumožnil nahliadnúť do písomných splnomocnení. Pokiaľ by boli všetky splnomocnenia v súlade so zákonom, tak sa zhromaždenia zúčastnil dostatočný počet vlastníkov pre samotné hlasovanie. Spochybňuje oprávnenosť hlasovania minimálne troch splnomocnených vlastníkov. Celkom sa hlasovalo o 10 bodoch programu, čo bolo odsúhlasené prítomnými, teda o všetkých bodoch, ktoré sa nachádzali v pozvánke.

Hlasoval proti v predmete hlasovania uznesenie 2B - schválenie rozsahu práce rekonštrukcie bytového domu.

K bodu 2C uznesenia - schválenie realizátora výmeny výťahov, nakoľko mu neboli predložené podklady k tomuto bodu programu, tak o tomto bode programu nehlasoval. K bodu 2D uznesenia - financovanie komplexnej obnovy bytového domu hlasoval proti návrhu uznesenia.

K bodu 6A uznesenia - hlasoval proti poskytnutiu úveru z prostriedkov Štátneho fondu.

K bodu 6B uznesenia - hlasoval proti.

K bodu 6C uznesenia - nesúhlasil s prijatým návrhom uznesenia.

K bodu 6D uznesenia - rovnako nesúhlasil s návrhom uznesenia.

K bodu 7 uznesenia - hlasoval proti navrhovanému uzneseniu.

V zápisnici zo zhromaždenia vlastníkov zo dňa 10.9.2018 je sfaľovaný podpis overovateľky Andrei Kleinovej, čo mu osobne potvrdila.

Realizátor komplexnej obnovy bytového domu mal byť podľa tvrdenia žalovaného vybraný už na schôdzi 28.5.2018. V programe tejto schôdze takýto bod nie je a tento bod sa nachádza v bode 5 programu schôdze 10.9.2018. V uznesení k zhromaždeniu z 28.5.2018 sa iba konštatuje, že sa bude pokračovať v spolupráci s dodávateľom V.S. R. Q. Košice. Keďže v máji na zhromaždení nebol, žalovaný to účelovo zmanipuloval. Ak by dodávateľ bol už vybraný, nebolo by to predmetom schôdze v mesiaci september 2018. Každý z prijatých bodov uznesenia je účelovým Q.X. D. R. Q.. Táto spoločnosť sa pokúšala získať peniaze navýšením výmery plôch pri rekonštrukcii obytného domu a keď jej to nevyšlo, tak zase upravila položky tak, že ich navýšila cca do 300 %. Rozpočet prác W. D. E., Z. Č.H. M. L. Q.. D., Z. C. W. V. U. V. R.. Tak vysokú čiastku za rekonštrukciu si nevyžiadala žiadna iná spoločnosť v Poprade. Pôvodne bol predložený rozpočet na výkon prác na sumu asi 326.000,- eur s DPH. Už túto sumu pokladal za nadhodnotenú minimálne o 30.000,- eur, pretože v pôvodnej zmluve boli navýšené výmery plôch. Nový rozpočet zmluvy o dielo už je na 427.000,- eur, hoci podľa znaleckého posudku sa zredukovali výmery plôch. Porovnaním týchto cien s cenou za ktorú bola zrealizovaná rekonštrukcia identickej bytovky hneď vedľa obytného domu pred dvomi rokmi, tak konečná cena, za ktorú bola rekonštrukcia vykonaná bola 275.000,- eur. Ak by sa uvažovalo s 10 % navýšením, vzhľadom k uplynutiu určitej doby, tak by sa mohlo uvažovať s cenou cca 300.000,- eur. Dodávateľ v konkrétnom prípade bol vybraný bez výberového konania. Žalovaný vôbec nevysvetlil, ako dospel k dodávateľovi a k cene, čo je bežné v iných spoločenstvách vlastníkov bytov. Nevie, ako mohlo dôjsť k podpisu zmluvy o dielo, keď zasadnutie - zhromaždenie vlastníkov bytov bolo napadnuté súdnou cestou. Zo strany žalovaného sa podľa jeho názoru jedná o podvod, aby nemohlo byť opakované hlasovanie, resp. aby sa nehlasovalo o dodávateľovi.

Konkretizoval niektoré príklady cenových nezrovnalostí v zmluve

- Oplechovanie rýn z balkónov - stará cena 4,73 eur/ m, nová cena 16,402 eur/m

- Montáž zábradlia - stará cena 3,666 eur/m, nová cena 10,627 eur /m

- Zábradlie - materiál - stará cena 106,231 eur/ks, nová cena 146,- eur/ks

- Odvoz sutiny - podľa znaleckého posudku vyhotovenom v trestnom konaní predstavuje množstvo 90 ton. V rozpočte zmluvy sa však už jedná o 304 ton.

Vymyslené nové položky

- Očistenie povrchu betónových konštrukcií tlakovou vodou, 2426 m² cena 4.604,- eur, pričom betónové konštrukcie majú výmeru o 52 m² menej. Na bytových domoch sa toto nevykonáva.

- Tmelenie škár okolo okien 2 x 2 cm, 862 m v celkovej cene 4.232,- eur. Nevie, kde sa takéto škáry nachádzajú.

3.Na zhromaždení žiadal, aby jeho námietky boli uvedené v zápisnici. V zápisnici však uvedené nie sú. Po schôdzi žiadal o zaslanie zápisnice. Zápisnica mu v písomnej forme zaslaná nebola. Do tejto nenahliadol pre udalosti v rodine - úmrtie matky.

4. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe túto žiadal zamietnuť z dôvodu neunesenia dôkazného bremena a zmeškania lehoty na podanie žaloby. Žalobca o doručenie podkladov nepožiadala ani pred zhromaždením, ani počas konania zhromaždenia. Hlasovanie o zmluve nebolo v programe zhromaždenia dňa 10.9.2018 a o zmluve sa ani nehlasovalo. Výber zhotoviteľa bez výberového konania schválilo zhromaždenie vlastníkov bytov bloku Záhorie dňa 28.5.2018. V. R. Q., V..R..J.. Q. R. Q. L. R.. W. S.X. S. Q. Z. Q. a schválenému programu, a preto neboli ani zapísané. Od roku 2012 žalobca deklaruje svoje argumenty, ktoré sú žalovanému známe z predchádzajúcich žalôb, oznámení o trestných činoch, námietkach v stavebnom konaní. Po ukončení zhromaždenia právny zástupca žalobcu požiadala o odovzdanie zápisnice, ktorá však bola vyhotovená iba v koncepte a preto nikomu bezprostredne po ukončení zhromaždenia nie je poskytnutá. Nie je pravdivé tvrdenie žalobcu o prísľube doručenia zápisnice. Uznesenie o schválených bodoch programu bolo riadne zverejnené. Žalobca požiadala o doručenie zápisnice a žalovaný mal záujem umožniť mu do nej nahliadnuť. Napriek dohodnutému termínu, kedy mohol žalobca do zápisnice nahliadnuť, k tomuto nedošlo. Poverená predsedníčka SVB má odborné vzdelanie a dlhoročnú prax v odbore investícií a príprave stavieb. Predkladanie podkladov na zhromaždenie všetkým vlastníkom bytov zákon neupravuje. Podklady po zprávoplatnení stavebného povolenia boli prejednané na zhromaždení vlastníkov bytov dňa 28.5.2018. Zmluvy o dielo nie sú prejednávané zhromaždením vlastníkov. V danom prípade cena stavebnej časti diela predstavovala 320.314,47 eur a cena výťahov 107.520,- eur, celková cena investície 427.834,57 eur. Podozrenia žalobcu týkajúcej sa realizácie stavby boli opakovane predmetom šetrenia na základe dvoch trestných oznámení v rokoch 2015 a 2016. Podozrenia o páchaní trestnej činnosti neboli potvrdené. So spoločnosťou E. Ž. Y. Q. W. J. J. C. J. U.. E. L. M. financovaná z úveru ŠFRB v rozsahu 70 % nákladov, čo dáva záruku prípravy všetkých podkladov v súlade so zákonom. V priebehu realizácii stavebných prác je zabezpečená priebežná kontrola akcie technickým odborným dozorom ako aj poskytovateľom úveru. Viac ako 2/3-inová väčšina vlastníkov sa domnieva, že žalobca zneužíva práva prehlasovaného vlastníka. Prehlasovaný vlastník má právo podať žalobu na súd v lehote 30 kalendárnych dní. Žaloba bola súdu doručená elektronicky dňa 12.10.2018, teda dva dni po lehote, keďže žalobca bol prítomný na zhromaždení vlastníkov bytov dňa 10.9.2018 a podľa zápisnice zo zhromaždenia výsledok hlasovania bol oznámený okamžite po hlasovaní, t. j. 10.9.2018.

Na preukázanie svojich tvrdení predložil zmluvu o dielo s prílohou - rozpočtom, mandátnu zmluvu, osvedčenie o vykonaní odbornej skúšky, čestné prehlásenie, správu o odbornej prehliadke a odborných skúškach a navrhol vypočítať ako V. X.. L. V., L. H., R. A., L. Q., E..R. D., Q. V. Q., Ž.L. J. Y. S. C. J. U., Y. Q. J., rozsudky súdov, zmluvu o dielo, mandátnu zmluvu, osvedčenie o vykonaní odbornej skúšky, čestné prehlásenie, správu o odbornej prehliadke...

Na pojednávaní ďalej uviedol, že nie je splnená jedna zo základných procesných podmienok, a to, že nie je daná pasívna legitímácia žalovaného. Súčasťou súdneho spisu je aj rozsudok KS v Prešove sp.zn. 2Co 201/2013 - 114 zo dňa 10.11.2014, v ktorom súd riešil podobnú právu vec, ako v tomto konaní s tým rozdielom, že na strane žalobcu bola jeho právna Q. Q.. F. Z., Z. sa domáhala voči žalovanému určenia neplatnosti písomného hlasovania. Jej žaloba bola právoplatne zamietnutá, pričom ako jeden z hlavných dôvodov zamietnutia bol nedostatok pasívnej legitímácie žalovaného, teda spoločenstva vlastníkov bytov. Súd dospel k záveru, že spoločenstvo vlastníkov bytov združuje, zastupuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a je samostatným právnym subjektom s vlastnou právnou subjektivitou, ktorý je odlišný od ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Keďže na schôdzi samotní vlastníci prejavovali svoju vôľu pri písomnom hlasovaní, len oni môžu byť žalovaným subjektom v spore. Rozhodnutie vykonané hlasovaním zaväzuje vlastníkov bytov nebytových priestorov. Žalovaní mali byť všetci vlastníci bytov, ktorí hlasovali na predmetnej schôdzi ako samostatné subjekty práv. K skutkovým tvrdeniam žalobcu týkajúcim sa priebehu zhromaždenia vlastníkov bytov uviedol, že z doložených zápisníc zo dňa 28.5.2018 ako aj 10.9.2018 vyplýva, že k výberu realizátora komplexnej obnovy došlo na základe hlasovania na schôdzi už dňa 28.5.2018, ktorého závery žalobca právne nenapadol žalobou v 30-dňovej prekluzívnej lehote. Uvedené rozhodnutie vlastníkov bytov preto nemôže byť predmetom tohto konania. Tvrdenie o údajnom nadhodnotení ceny diela takisto neobstojí, pretože nad rekonštrukciou vykonáva stavebný dozor nezávislá spoločnosť. Zo znenia samotnej zmluvy o dielo vyplýva, že cena za vykonanie diela je uhrádzaná priebežne podľa skutočne vykonaných prác a dodávok materiálu, pričom zhotoviteľ je povinný pred každou fakturáciou predložiť na schválenie súpis vykonaných prác a dodávok materiálu. Žalovaný si pri uzatváraní zmlúv s oboma zhotoviteľmi počínal s náležitou starostlivosťou tak, aby vlastníkom bytov nevznikla škoda z dôvodu, že by boli zhotoviteľom vyplatené práce, ktoré nevykonali, resp. materiál, ktorý nedodali. Ďalšou zárukou zamedzenia predrazenia prác je participácia štátneho fondu rozvoja bývania na predmetnom projekte, ktorý poskytol žalovanému na rekonštrukciu finančné prostriedky z úveru. Prostriedky priebežne vypláca

až na základe vykonanej kontroly podkladov pre fakturáciu. K. Q. Q.. Z. C. predsedu uviedol, že v čase poverenia bola členkou rady, teda boli splnené podmienky v zmysle zákona. Jej námietka, prečo po poverení nemohla ďalej vykonávať funkciu členky rady je logická a v súlade s účelom a zmyslom zákona, ktorý vylučuje konflikt záujmov medzi

5. Žalovaný ako strana v konaní uviedol, že na zhromaždení z 10.9.2018 bolo oprávnených hlasovať 46 vlastníkov a zhromaždenia sa zúčastnilo 37 vlastníkov. Vec pôvodnej zmluvy o dielo bola predmetom trestného konania, ktoré bolo zastavené pre neodôvodnenosť podania. E.. Q., Z. bola v konaní pribratá ako znalkyňa žalovanému vrátila projektovú dokumentáciu k rekonštrukcii obytného domu s tým, že to je v poriadku. Spomínala, že niektoré výmery boli nadhodnotené, niektoré podhodnotené. Na zhromaždení vlastníkov dňa 28.5.2018 sa pripravila správa k plánovanej rekonštrukcii s tým, že po 2 zastavených stavebných konaniach je predpoklad vydania stavebného povolenia. V rámci prípravy zhromaždenia chcel kontaktovať pôvodného dodávateľa D. E., S. Z. už nebol žiadny kontakt a podarilo sa zmluvu o dielo s touto firmou zrušiť. Žalovaný dostal ponuku od D. R. Q., ktorú predložil na zhromaždení v mesiaci máj. Vlastníci odsúhlasili, že sa bude postupovať bez výberového konania oslovením D. R. Q.. U. X.XX.2018 vlastníci mohli nahliadať do dokumentácie pripravenej spoločnosťou. Od uvedeného dátumu si už môžu kopírovať aj príslušné doklady. Žalobca požiadal o zápisnicu povereného predsedu nevhodným spôsobom. Zápisnicu žiadal ešte hneď na zhromaždení, kedy bola vyhotovená iba v koncepte. Zápisnica sa zvyčajne nedáva vlastníkom. Uznesenie sa do 5 dní zverejňuje. Informoval sa u iných spoločností na porovnateľnú cenu porovnateľných prác. Cenu diela pokladá za primeranú. Poprel, aby rozsah prác nová zmluva riešila rovnaký ako zmluva predchádzajúca. Príbudli elektrické rozvody, zmena umiestnenia poštových schránok vo vestibuloch, odbudli všetky bonusy dojednané s pôvodnou firmou, ktoré ovplyvnili cenu. Spolupráca s zhotoviteľom bola schválená na zhromaždení dňa 28.5.2018. Prečo na pozvánke na deň 10.9. je v bode 5 bod schválenie realizátora komplexnej obnovy bytového domu vysvetlil tak, že bolo iba oboznamované to, že vec bola prejednaná v máji 2018. To, že sa to vyskytlo v programe je chyba slova.

6. Súd na základe vykonaného dokazovania vypočul žalobcu, svedkov MUDr. Antóniu V., L. H., R. A., L. Q., E..R. D., E.. X. A., J. boznámil listinné dôkazy a to zmlúv o dielo s prílohou - rozpočtom, mandátnu zmluvu, osvedčenie o vykonaní odbornej skúšky, čestné prehlásenie, správu o odbornej prehliadke a odborných skúškach, stavebné povolenie, žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o dielo, uznesenia policajných orgánov, rozsudky súdov, doplnenia znaleckého Q. E.. L. Q., mandátnej zmluvy, osvedčenia o vykonaní odbornej skúšky, čestného prehlásenia, správy o odbornej prehliadke zistil nasledovný skutkový stav:

7. Podľa výpisu z registra Spoločenstiev vlastníkov bytových a nebytových priestorov, Spoločenstvo vlastníkov bytov bloku C. Q. F. zapísané od 1.7.2006 a osoby oprávnené konať v mene spoločenstva X. X. - Q., od X.X.XXXX L. O. Z. - Č. R. Y. R. J. XX.X.XXXX. Q. W. C. Z. S. C. U. X.XX.XXXX, H. Č.. XXXX, S. H. F. O. V. V.. Č.. XXX Q. S. Q.. Č.. XXXX L. XXXX L. N. M. C.. W. M. Č.. XX F. O. Ž. W. Q. X/ X. Q. L. W. C. J. R. J. V. Z. E.. J. XX.X.XXXX F. W. R. C. V. R. Q., V.. V. R..J..

8. Rozsudkom zo dňa 9.9.2014 Krajský súd v Prešove potvrdil prvostupňové rozhodnutie Okresného súdu Poprad, č. k. XXC XX/XXXX W. veci Ž. F. Z. Q. Ž. Spoločenstvo vlastníkov bytov a to z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie v žalobe označeného žalovaného.

9. Rozsudkom zo dňa 2.2.2016 sp. zn. XXC XX/XXXX V. zamietol žalobu žalobkyne F. Z. Q. Ž. X. X. o určenie povinnosti žalovanej umožniť nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy bytového domu. Rozsudkom Krajského súdu v Prešove zo dňa 10.11.2014 súd II. inštancie potvrdil rozsudok Okresného súdu Poprad č. k. XXC XXX/XXXX - XX o zamietnutí Ž. Ž. F. Z. Q. žalovanému, Spoločenstvo vlastníkov bytov bloku Záhorie a to z dôvodu zmeškania prekluzívnej lehoty na uplatnenie si práva prehlasovaného vlastníka.

10. Žalobou vedenou pod sp. zn. XXCb XX/XXXX V. Ž. Q. F. L. F. Z. Q. Ž. X. E., V..R..J.. N. L. V. W. M. C. domáhali určenia neplatnosti zmluvy o dielo, uzavretej medzi žalovanými dňa 22.5.2015.

11. Uznesením zo dňa 4.7.2017 Krajský súd v Prešove potvrdil uznesenie súdu I. inštancie v napadnutej časti vo výroku o trovách konania, vo veci vedenej pod sp. zn. XXC XXX/XXXX, v ktorej súd zastavil konanie o vyslovenie neplatnosti hlasovania zhromaždenia vlastníkov bytov M. C. C. U. XX.XX.XXXX.

12. Uznesením zo dňa 27.10.2016, OR PZ Poprad odmietlo oznámenie podané PavlJ.m F. L. F. Z., W. Z. poukázali na skutočnosť, že členovia komisie určenej na vykonanie výberového konania, na realizáciu stavebných prác spojených so zateplením bytového domu C., dňa 27.8.2012 v rámci výberového konania, dňa 21.9.2012 mali vybrať V. E. Z. M. N., L. Č. W.M. Z. M. Q. Q. L. G. Q., S. C. Č. U. dňa 22.5.2015 k podpísaniu zmluvy o dielo, čím malo dôjsť podľa oznamovateľov k naplneniu znakov skutkovej podstaty trestného činu porušovania povinností pri správe cudzieho majetku, nakoľko nebol zistený dôvod na začatie trestného stíhania alebo postup podľa § 197 ods.2 Tr. por.

13. Dňa 27.1.2017 znalkyňa Ing. L. Q. W. na základe zadania OR PZ Poprad pod č. 5/2017 znalecký posudok vo veci odhadu hodnoty stavebných prác - zistiť či jednotlivé výmery uvedené v cenovej ponuke zo dňa 8.5.2012 a v rozpočte zo dňa 8.7.2014 vypracovaný spoločnosťou E., V..R..J.. N. pre objednávateľa M. U. C. Q. súhlasia so skutočnými výmerami. Podľa záveru znalkyne v bode 1 jednotlivé výmery uvedené v cenovej ponuke nesúhlasia so skutočnými výmerami. Reálne výmery sú rozdielne a v cenovej ponuke sú výmery navýšené v položkách v časti zateplenia obvodového plášťa, zateplenia strechy, sanácie loggií a výmeny zábradlí ako aj iná modernizácia bytového domu.

14. Uznesením zo dňa 10.4.2017 policajný orgán zastavil trestné stíhanie vo veci prečinu podvodu v štádiu pokusu, ktorého sa mal dopustiť doposiaľ nezistený páchatel konajúci za spoločnosť E. N. N., Ž. W. G. ponuke obnovy bytového domu a v krycom liste rozpočtu vypracovaný pre objednávateľa Spoločenstvo vlastníkov bytov bloku C. vedomie uviedol nadhodnotenú mernú jednotku objemu prác, ktoré mali byť vykonané v rámci revitalizácie bytového domu Záhorie. K vyplateniu ceny za dielo doposiaľ nedošlo.

XX.U. X.X.XXXX X. Q. L. Q. stavebný úrad vydal povolenie stavby „obnova bytového domu Záhorie“ súp. č. 166 na ul. 29. augusta v Poprade. Pre uskutočnenie stavby stavebný úrad určil podmienky a rozhodol o námietkach účastníkov konania F. Z. L. Q. F., Z. Č. W..

16. Rozhodnutím zo dňa 11.6.2018 Okresný úrad Prešov ako odvolací orgán na základe odvolania Q. F. Q. R. X. Q. C. U. X.X.XXXX, J. C. L. Q. Q. R..

17. Dňa 28.5.2018 bola L. H. W. C. C. C. W. M. L. S.Ý. Q. C. U. XX.X.XXXX, ktorá obsahuje počet bytových jednotiek 46, počet prítomných vlastníkov 30, z toho 1 zástupca vlastníka bez splnomocnenia, počet vlastníkov s hlasovacím právom 29. Pod bodom 2 bola prerokovaná výročná správa o činnosti, čerpaní fondu opráv v konečnom stave účtu z a rok 2017. V bode 3 prítomní hlasovali za návrh, Ž. R. V. M. Q. W. X-Č. C. L. Z., L. H., X.. L. V.. Q. M. X M. W. W. Q. V. V. S. Z. O. Z.. S. kandidátka nesúhlasila, pretože v prípade nezvolenia predsedu, zostane v platnosti poverenie rady zo dňa 23.6.2016, registrované v registri spoločenstiev o vykonávaní funkcie predsedu do zvolenia predsedu zhromaždením. Predseda nebol zvolený. V bode 5 bola podaná informácia o stavebnom povolení, obnovy bytového domu, kompletnou rekonštrukciou. Správu k tomuto Q. O. Z.. J.X. okrem iného návrhy zmluvy s dodávateľom podľa Q. D. R. Q., Q. hlasovanie, v prípade súhlasu väčšiny táto súhlasí, že vlastníkov bude zastupovať v prípravách F. O. Z.. C. A. XX Q., C. V. X.

18. Dňa 3.9.2018 Rada Spoločenstva vlastníkov bytov vyhotovila pozvánku na zhromaždenie vlastníkov bytov na deň 10.9.2018 v stanovenom čase a na stanovenom mieste s bodmi programu 1 - otvorenie, bod 2 - informácia o rozsahu schvaľovania procesu rekonštrukcie bytového domu, bod 3 - schválenie rozsahu prác rekonštrukcie, bod 4 - schválenie realizátora výmeny výťahov, bod 5 - schválenie realizátora komplexnej obnovy bytového domu, bod 6 - schválenie financovania rekonštrukcie bytového domu, bod 7 - splnomocnenie pre štatutára a i.

19. Dňa 15.9.2018 X.. L. V. W. uznesenia zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhorie, konaného dňa 10.9.2018. Podľa bodu 1 prítomní vzali na vedomie bod programu č.2, informáciu o úkonoch vykonaných od dátumu právoplatnosti stavebného povolenia, schválenie realizátora dodávateľa komplexnej obnovy bytového U. R. - Q., V..R..J.. Z.. Q. bodu 2 prítomní hlasovaním schválili zapisovateľa a overovateľov zápisnice počtom 37 hlasov vlastníkov, podľa bodu 3 - schválenie rozsahu prác s počtom 34 hlasov, podľa bodu 4 - schválenie realizátora výmeny výťahov s počtom hlasov 35, podľa bodu 6 - schválenie financovania komplexnej obnovy bytového domu s počtom hlasov 35, predloženie žiadosti o úver z prostriedkov ŠFRB s počtom 35 hlasov, zabezpečenie

úveru zo ŠFRB s počtom hlasov 34 a splnomocnenie štatutára V. Q. O. Z., poverenú predsedníčku s počtom hlasov 34. Listom zo dňa 4.9.2018 žalobca požiadal Spoločenstvo vlastníkov bytov o doručenie podkladov pre hlasovanie o rekonštrukcii bytového domu v rozsahu výkaz výmer, predpokladaná cena, osoba zhotoviteľa, návrh zmluvy o dielo, výška predpokladaného úveru.

Listom zo dňa 24.9.2018 žalobca požiadal predsedníčku V., O. Z. J. U. C. C. C. W. M. C. U. XX.X.XXXX, L. N. J. J., poštou na adresu trvalého pobytu žiadateľa alebo elektronicky na uvedenú emailovú adresu.

20.Dňa 10.9.2018 bola vyhotovená zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov bytov domu Záhorie s konštatovaním počtu bytových jednotiek 46, s počtom prítomných vlastníkov 37. Na zhromaždenie bol pozvaný zástupca dodávateľa V.S. R. Q., V.R..J.. Z., E.. D.. C. V. C. L. Q. C. W. Q. F.. V bode 2 bola podaná informácia o rozsahu schvaľovacieho procesu v príprave komplexnej rekonštrukcie bytového domu. V bode 3 bolo hlasované o schválení rozsahu prác rekonštrukcie bytového domu a to zateplenia bytového domu a i., odstránenie systémovej poruchy, výmena výťahov, iná modernizácia. Podľa výsledku hlasovania súhlasí 34 vlastníkov, nesúhlasí jeden, nehlasovali dvaja. Predbežný rozpočet bol spracovaný v cene s DPH 427.834,57 eur, z toho výťahy 107.520,- eur a elektro rozvody 17.956,80 eur. V bode 4 bolo hlasované o schválení realizátora výmeny výťahov firmy Schindler s výsledkom hlasovania 35 za, dvaja nesúhlasia. V bode 5 bolo hlasované o schválení realizátora komplexnej obnovy bytového U. R. -Q. Z., Z. bol schválený nadpolovičnou väčšinou prítomných na zhromaždení vlastníkov dňa 28.5.2018. V bode 6 bolo hlasované o schválení financovania komplexnej obnovy bytového domu, čerpania úveru z prostriedkov ŠFRB so súhlasom 35 vlastníkov, jeden nesúhlasí a jeden nehlasova. Za predloženie žiadosti o úver z prostriedkov ŠFRB hlasovalo 35 vlastníkov, nesúhlasil jeden a jeden nehlasoval. Vlastníci ďalej hlasovali o zabezpečení Ú. C. C. Q. L. W.Á. X V. W. Q. Š. V. N., Ž. C. XX W.. O. Z. W. M. X M. splnomocnená zastupovať SVB Záhorie pri aktivitách súvisiacich s prípravou a realizáciou komplexnej obnovy. Za hlasovalo 35 vlastníkov, proti 1 a nehlasoval 1. Zápisnicu overili Ľubica Labantová dňa 15.9.2008 a Andrea Kleinová dňa 17.9.2018.

21.Dňa 18.10.XXXX O. Z. - V. W. M. M. C. L. J. Y. V. C. R. - Q., V.R..J.. Košice zmluvu o dielo, predmetom ktorej bolo zateplenie obvodového plášťa, rekonštrukcia strechy, zateplenie stropov, pivníc, sanácia loggií, ostatné stavebné práce, výmena hlavných elektro rozvodov a bleskozvodu za cenu diela s DPH 320.314,57 eur. Cena bude uhrádzaná priebežne podľa skutočne vykonaných prác a dodávok na základe faktúr vystavených zhotoviteľom. Súčasť faktúr bude súpis vykonaných prác a dodávok. Prílohou zmluvy je krycí list rozpočtu.

22.Listom zo dňa 11.12.2008 sa spoločnosť R. Q., V.R..J.. Z. W. Z. Ž. C. U. XX.XX.XXXX. Q. Q. V. V. E., V.R..J.. L. F. S. L. E..

23.Pod znaleckým úkonom č. 49/XXXX C. E.. Q. W. U. C. Q. C. Q. F. W. W. J. A. V. Q. V. C., Č. F. W. Y. W. G. ponuke zo dňa 8.5.2012 vypracovaných spoločnosťou E., V.R..J.. N. Q. M. dom Záhorie súhlasia so skutočnými výmerami: pre účel trestného stíhania v trestnej veci prečinu podvodu. Podľa záveru dodatku hodnota rozdielu skutočných výmer v porovnaní s výmerami uvedenými v cenovej ponuke je 32.053,26 eur s DPH. Skutočná celková cena diel bola určená na 314.383,76 eur s DPH. Rozpočet V. E. M. Q. C. nadhodnotený o 28.525,59 eur.

24.Podaním zo dňa 8.11.2019 žalobca požiadal súd o nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým zakáže žalovanému vykonávať stavebné práce podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhorie.

25.Uznesením zo dňa 2.12.2019 v spojení s uznesením KS v Prešove zo dňa 28.1.2020 súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

26.Dňa 12.8.2019 bola W. X. W. odborná prehliadka zdrojov elektrického prúdu bloku Záhorie so záverom, že el. zariadenie nevyhovuje bezpečnej prevádzke. Dňa 31.10.2018 žalovaný uzavrel so spoločnosťou Schindler výťahy a eskalátory, a.s. zmluvu o dielo, predmetom, ktorej bola dodávka technicko projektovej dokumentácie výťahu a celkovej výmeny 2 ks výťahov Schindler s počtom staníc 8 v bytovom dome Záhorie. Dňa 16.7.2001 bolo Slovenskou komorou stavebných inžinierov vydané Ing. X. X. J. J. W. J. V. Q. Č. V. U. V. J. C. Q. V..

27.Svedkyňa X. L. V. Y., že v súčasnosti je v správnej rade spoločenstva. Predmetom zhromaždenia vlastníkov dňa 10.9.2018 bolo hlasovanie vlastníkov o rekonštrukcii bytového domu. Q. Z., Š. M. V. X. Z. U. X., U. Z. C. W., Č. V. J.. Po skončení hlasovania sa tento formulár podpísal a Q. Z. V. A. C.. Zhromaždenia sa zúčastnilo 34 alebo 36 vlastníkov. Pri hlasovaniach vždy 30 vlastníci boli za a dvaja proti. K jednotlivým bodom sa diskutovalo. Osobne nebola zaangažovaná do výberu spoločnosti, ktorá mala rekonštrukciu vykonať. Bol predložený návrh, aby táto spoločnosť rekonštrukciu zrealizovala a vlastníci to odsúhlasili. Plán rekonštrukcie už je záležitosť 4 alebo 5 rokov. Nebola začatá kvôli žalobcovi s tým, že pokiaľ sa neukončia súdne spory, tak k nej nie je možné pristúpiť. Podľa jej vedomostí, na predchádzajúcu predsedníčku sa vyjadril, že sa chce obohatiť a k súčasnému vedeniu má výhrady, že je drahá. Spoločenstvo už sa nevie dočkať rekonštrukcie, čo je zrejme aj z výsledkov hlasovania. Pred začatím zhromaždenia P.Z. C. splnomocnenia osôb, ktorí nie sú vlastníci a zúčastňujú sa schôdze. Ona to odkontroluje. Žalobca na zhromaždení namietal asi cenu rekonštrukcie. P. Z. F. Q. pred hlasovaním aj rozpočet stavby, oboznámila ich s tým.

XX.V. R. D. Y., že v minulosti bol zamestnancom spoločnosti E. W. D. J. R. L. L. U. R. F. V. L. Y. L. Z. V. R. Q., V.R..J.. V. R. projekt nemá s touto spoločnosťou nič spoločné. Q. Z. pozná. Je predsedkyňou spoločenstva. Spoznal ju, keď nastúpila do funkcie predsedníčky, osobnú väzbu na ňu nemá. V bytovom dome Záhorie jeho spoločnosť realizuje rekonštrukciu bytového domu, zateplenie strešného plášťa, zateplenie obvodového plášťa. Ďalej bude robiť výmenu hlavných elektrických rozvodov. Výmenu výťahov vykonáva iná spoločnosť separátne. Financovanie projektu bude realizované prostredníctvom ŠFRB. Osobne nerobil rozsah výmer ani rozpočet. Rozsahom výmer disponovala rozpočtárka zo samotného projektu a k dispozícii mala aj znalecký posudok. Ani projekt, ani znalecký posudok nevyhotovoval. Rozpočet vyhotovila E. L. V. S. C. objednávky spoločnosti. Nie je pracovníčkou tejto organizácie. Tento je súčasťou zmluvy o dielo. Ak by bol rozdiel v m² v neprospech objednávateľa diela, tak pri realizácii sa to zistí. p. Stankovej pri spracovaní rozpočtu bol odovzdaný projekt s technickou správou zároveň jej bol odovzdaný znalecký posudok, v ktorom sa nachádzali výpočty znalca. Projekt bol vyhotovený ešte dávnejšie spoločnosťou asi pod názvom E. A. X., XXXX. G. podľa zmluvy o dielo je záväzná medzi zmluvnými stranami. Fakturácia sa realizuje vždy na základe skutočne odvedených prác, a preto, ak by boli nejaké nezrovnalosti, cena sa môže upraviť hore, aj dole. Platiť sa bude za skutočne vykonané práce. Bol zaangažovaný ako obchodný riaditeľ na uzavretí pôvodnej zmluvy o dielo. Bytovku meral projektant. Zameranie domu pre predbežnú kalkuláciu, kedy firma vychádza z toho, či sa jedná o typizovanú štandardizovanú bytovku, ku ktorej existuje dostupná dokumentácia, alebo či sa jedná o zameranie bytovky už pre samotný projekt, sú dve odlišné veci.

29.Svedkyňa L. Z. Y., že je vlastníčkou bytu v bloku Záhorie a asi dva roky aj členkou správnej rady. Zúčastnila sa zhromaždenia vlastníkov dňa 10.9.2018 vo funkcii druhej overovateľky zápisnice. Prvou overovateľkou M. Q. H. D. overovateľa sa volí vždy na začiatku zhromaždenia vlastníkov. Túto funkciu som vykonávala už aj v minulosti. Jej povinnosťou bolo preskúmať zápisnicu zo zhromaždenia vlastníkov, ktorú vyhotovuje zapisovateľ a ak ju zapisovateľ vyzve, že už je zápisnica hotová, tak ju podpíše a zaznamená dátum overenia.

Na zápisnici z 10.9.2018 postrehla, že obsahovala zlý rok vyhotovenia, nie 2018, ale 2008. Na vyhotovenej listine v zápisnici zo zhromaždenia, ktoré sa konalo 10.9. a ktorú podpisovali 15.9. bol zlý rok a na tom vyhotovení, ktoré sa odovzdávalo bol už správny rok, avšak nebol tam uvedený jej podpis. Správne to malo byť tak, že mala byť oboznámená s tým, že sa ide vykonať oprava podpisov, aby to bolo košér. Text s chybným dátumom a text s opraveným dátumom mimo jej podpisu nevykazoval iné rozdiely. Obsah s počítačom vyhotovenej zápisnice korešponduje s tým, čo bolo prejednávané na schôdzi.

30.Svedok E. X. A. Y., Ž. F. Z. spoločnosti L. A., V.R..J.. L. C. C. N. V.. Q. Q. O. L. Ž.stníka, ako aj spoločnosti s.r.o. bola architektonická činnosť, projektovanie pozemných stavieb. Projekt zateplenia bytovky a.i. Záhorie vyhotovil v roku 2015-2016 na základe objednávky spoločnosti InS.ovia. Pri výmere bytového domu vychádzal zo skutkových stavov a dokumentácie, ktoré predkladá objednávateľ. Konkrétne dokumentáciu tvorí súbor výkresov a technických správ. Konkrétne jednal s Romanom Forgáčom. Následne sa osobne zúčastnil ohliadky bytového domu. Zvyčajne premeriava základné dostupné rozmery a to sokel a vonkajšie vstupné priestory. Sokel je výmera od zeme po prvé nadzemné podlažie. Šírka a dĺžka sa zmerať dá, výška nie. Šírka, dĺžka bola asi zmeraná, výška nie. Ostatné rozmery čerpal z dokumentácie. Vyhotovil jeden projekt k predmetnému bytovému domu.

Výkaz výmer býva spracovaný podľa projektu pre stavebné povolenie a slúži na určenie výmer, tzn. m² a m³ potrebných dodávaných konštrukcií materiálov. Na základe plôch a objemov sa určuje výsledná

cena diela. Rozpočet je niečo podobné ako výkaz výmer, avšak v ňom sa nachádza cena za dielo. Projektová dokumentácia je ideálna papierová forma a stavba je realita. Rezerva sa zvyčajne uvažuje v rozsahu 15 %. Bytovka spadala pod typizované stavebné sústavy, ktoré sú dokladované svojim typickým stvárnením. Dokumentácia k stavbe označenej pod nejakým číslom napríklad v danom prípade PS82 obsahuje všetky potrebné údaje pre vykázanie výmer. Z tejto sústavy rozmery postačujú na to, aby sa objekt nemusel fyzicky merať.

31.V. L. H. V. W., že je členkou výboru spoločenstva vlastníkov bytov asi od roku 2015-2016. Nevedela sa jednoznačne vyjadriť, či dňa 10.9.2018 sa zúčastnila schôdze vlastníkov. Otázky zatepľovania, výmeny výťahov sa prejednávajú na schôdzach v poslednej dobe pravidelne. Identifikovala svoj podpis na zápisnici zo schôdze vlastníkov zo dňa 10.9.2018. Bola zvolená ako overovateľka zápisnice. Keďže sa tam nachádza jej podpis, tzn., že bola na schôdzi a znamená to aj to, že čo je v zápisnici dané, tak takto schôdza prebiehala. Určite sa prejednávali body, ktoré sa následne odsúhlasovali. Určite prebehlo hlasovanie, ktoré si zapisovateľ zapísal. Tak prebiehajú schôdze štandardne. Pripustila, že žalobca žiadal protokolovať niektoré svoje námietky do zápisnice. Vie o argumentoch žalobcu, ktorý poukazuje na cenu. Môže uviesť, že pokiaľ by sa to zateplilo pred 5 rokmi, zateplilo by sa to za sumu inú a pokiaľ s bude zatepľovanie odkladať, bude to stáť zase viac.

32.Svedok R. A. Y., Ž. je vlastníkom bytu v bloku Záhorie. Zúčastnil sa schôdze vlastníkov dňa 10.9.2018. Podmienky konania schôdze zisťuje predsedkyňa spoločenstva vlastníkov. Pri nej sedí zapisovateľka a časť výboru, ktorá sa schôdze zúčastňuje. Podmienky schôdze 10.9.2018 C. Q. Q.. Z. S. Q. S.. Q.. X.. J. E. Q. S.. M. J. V. Q. Q..

Spomenul si, že žalobca vyslovil nejaké námietky, ale ich konkrétny obsah už nevie. Žalobca, pokiaľ sa schôdzi zúčastňuje, žiada o protokoláciu svojich námietok. Na danej schôdzi sa schvaľoval rozsah prác rekonštrukcie daného bytového domu. Predpokladá, že sa zúčastnil aj schôdze dňa 28.5. 2018, pretože sa schôdzi zúčastňuje pravidelne. Vlastníkom bytu je 6 rokov a na schôdzach sa nepreberá nič iné, len veci týkajúce sa revitalizácie bytového domu. Základnou námietkou žalobcu je cenová ponuka týkajúca sa realizácie. Vysvetľuje si to tak že cenová ponuka má byť nepomerne vysoká, alebo vyššia, avšak nevie, vyššia ako ktorá iná. Obytný dom je z roku 1965, nič sa na ňom nevynovilo, a preto aj tak vyzerať. Je predsedom spoločenstva vlastníkov v inom obytnom dome, ktorý bol postavený neskôr, a všetko je tam vymenené.

Podľa § 7b ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení platnom do 31.10. 2018

(6) Spoločenstvo môže uzavrieť zmluvu o úvere na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, ručenie sa týka iba vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa úver týka. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome ručí za záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy v pomere veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome vymedzeného podľa § 5 ods. 1 písm. b) až do výšky ceny bytu alebo nebytového priestoru podľa znaleckého posudku.

Podľa § 7c ods.3, 6 uvedeného zákona

(3) Predsedu odvoláva zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Funkčné obdobie predsedu sa skončí dňom, keď zanikne vlastnícke právo predsedu k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome. Ak je predseda odvolaný alebo sa skončilo funkčné obdobie predsedu z dôvodu zániku jeho vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie alebo ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov najmenej po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou.

(6) Rada má najmenej troch členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Členom rady nemôže byť predseda. Funkčné obdobie rady je tri roky. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade s týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva.

Podľa § 14 ods.8 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení platnom do 31.10. 2018

(8) 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 vlastníkami 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.

Podľa § 9 ods.8 uvedeného zákona v znení platnom od 1.11. 2018

(8) 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.

34.S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia mal súd preukázať, že žaloba nie je dôvodná. Žalobca sa v konaní domáha, aby súd určil, že rozhodnutie zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhorie zo dňa 10.9.2008, ktorým došlo k schváleniu „rozsahu prác rekonštrukcie bytového domu, realizátora výmeny výťahov „ a i., je neplatné.

35.Zákon dáva možnosť obrátiť sa na všeobecný súd vlastníkom, ktorí boli prehlasovaní. Ide o vlastníkov, ktorí sa zúčastnili hlasovania a hlasovali proti prijatému rozhodnutiu. Na súd sa môžu obrátiť v lehote 30-tich kalendárnych dní od vyhlásenia výsledku hlasovania. Uplynutie lehoty znamená preklúziu tohto práva a vlastník sa už po jej uplynutí nebude môcť obrátiť na súd, resp. súd takúto žalobu ex offo zamietne. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd v lehote troch mesiacov od vykonania hlasovania, inak jeho právo zaniká. Tieto zákonné lehoty sú hmotnoprávnymi lehotami.

36.Ak má byť určená neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. V prípade, že účastníkmi konania na základe predmetného určujúceho návrhu nie sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, rozhodnutie, ktoré by malo byť v konaní vydané, by nemohlo byť záväzné aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí neboli účastníkmi konania (uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky III. ÚS 11/2015). Obdobný názor vyslovil už Ústavný súd SR vo svojom rozhodnutí IV. ÚS 194/2012. Rozhodnutie prijaté príslušnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov je prejavom ich väčšinovej vôle. Následne je toto ich rozhodnutie realizované. V prípade rozhodnutia súdu o neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov by došlo k anulovaniu rozhodnutia prijatého príslušnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci tohto hlasovania a vo svojej podstate k zmene rozhodnutia príslušnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Je preto samozrejmé, že účastníkmi konania o určenie neplatnosti hlasovania, určenie neplatnosti zhromaždenia vlastníkov bytov a určenie neplatnosti uznesenia, musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Pasívne legitimovaní v konaní musia byť všetci, ktorí sú oprávnení hlasovať na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pretože sa jedná o nerozdielne spoločenstvo účastníkov sporu. Obdobný záver zaujal tiež Ústavný súd SR vo svojom rozhodnutí 1ÚS 297/2015. Tvorcom prejavu vôle, ktorý sa transformuje do podoby uznesení prijatých na schôdzach vlastníkov, sú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov prítomní na schôdzi alebo zhromaždení vlastníkov (viď uznesenie NS SR 6Cdo 133/2018).

37.Hoci spoločenstvo z povahy veci združuje a zastupuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ide o samostatný právny subjekt majúci nielen vlastnú právnu subjektivitu, ale aj samostatnú procesnú spôsobilosť. Ide teda vždy o subjekt odlišný od sporných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Z toho dôvodu musí byť žaloba podaná podľa ust. § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. (v aktuálnom platnom znení § 14a ods.8 uvedeného zákona), smerujúca voči

spoločenstvu vlastníkov súdom nevyhnutne zamietnutá pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie. (viď uznesenie NS SR 6Cdo 133/2018).

38. Aj keď žalobca preukázal aktívnu vecnú legitímáciu ako prehlasovaný vlastník, označený Ž. V. W.Z. M. M. C. Q. W. V. ore nie je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti. Explicitne to vyjadruje ust. § 9 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z v znení platnom od 1.11. 2018, podľa ktorého spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Z uvedeného dôvodu je potrebné žalobu zamietnuť.

39. Súd sa preto osobitne nezaoberal ostatnými dôvodmi uvedenými žalobcom v konaní. Súd neuznal dôvodnou námietku žalovaného týkajúcu sa zmeškania uplatnenia práva žalobcom. Žalobca namietal neplatnosť výsledkov hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zhromaždení dňa 10.9. 2018. Žalobu doručil podľa elektronického potvrdenia na súd dňa 10.10. 2018, teda v posledný deň zákonnej tridsaťdňovej prekluzívnej lehoty. Svoje právo si preto uplatnil včas.

40. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 a 262 CSP tak, že žalovanému ako úspešnej strane priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.