

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 3C/193/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8216203935
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Lajoš
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2020:8216203935.19

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudcom JUDr. Romanom Lajošom, v sporovej veci žalobcu: Y. Z., K.. XX.XX.XXXX, U. W. XX, O., právne zastúpený: JUDr. Matúš Hrib, advokát, Na hradbách 5, 085 01 Bardejov, proti žalovaným: 1. Okresné stavebné bytové družstvo Bardejov, Ťačevská 1660, Bardejov, IČO: 00 170 330, 2. Y. Č., K.. XX.XX.XXXX, U. W. XX, O., 3. Z.U. X., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 4. A. Y. Y. J., K.. X.XX.XXXX, U. W. XX, O., 5. H. F.-Z., K.. XX.XX.XXXX, U. W. XX, O., 6. Q. Č., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 7. Y. O., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 8. Q. V.S., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 9. B. P., K.. XX.XX.XXXX, D. XXX, 10. Z. J., K.. XX.XX.XXXX, U. W. XX, O., 11. U. V.Á., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 12. X. O., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 13. O. O., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 14. H. V. Z., K.. X.X.XXXX, S. XX, O., 15. Q. Z., K.. XX.X.XXXX, S. XX, O., 16. W. Q., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 17. Q. Q.R., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 18. Q. Z.Á., K.. XX.XX.XXXX, Z. XX, 19. V. Ž., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 20. X. Ž., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 21. B. S., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 22. Q.U. S., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 23. P. B., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 24. G.U. B., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 25. Q. Š., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 26. X. Š., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 27. X. Q., K.. XX.XX.XXXX, U. W. XX, O., 28. Y. Q., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 29. A. S., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 30. Y. S., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 31. H. Q., K.. X.XX.XXXX, U. W. XX, O., 32. P.U. Q., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 33. H. P., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 34. U. Z., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 35. Q. Z., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 36. Q. Z., K.. X.XX.XXXX, U. W. XX, O., 37. R. Z., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 38. H. Z., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 39. X. Y., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 40. Q. Y., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 41. P. O.-Y., K.. XX.X.XXXX, G. XX, 42. X. O., K.. XX.XX.XXXX, U. W. XX, O., 43. A. S., K.. X.X.XXXX, Q. XXX, 44. Z. E., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 45. X. E., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 46. U. G., K.. XX.XX.XXXX, U. W. XX, O., 47. U. G. K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 48. X. S., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 49. H. S., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 50. Š. W., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 51. U. W., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 52. Q. J., K.. XX.XX.XXXX, U. W. XX, O., 53. A. J., K.. XX.XX.XXXX, U. W. XX, O., 54. I. Y., K.. X.XX.XXXX, V. XX, 55. H. B. Y., K.. XX.XX.XXXX, O. XXXX/X, O., 56. H. I. Y., K.. XX.X.XXXX, E. XXX/X, S., 57. Q. W., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 58. Q. W., K.. X.X.XXXX, U. W. XX, O., 59. Q. Z., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 60. P. Z., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., 61. Q. Q. Š., K.. XX.X.XXXX, X. F. XXXX/XX, O., 62. X. Z., K.. X.X.XXXX, S. XXX, 63. Q. Z., K.. XX.X.XXXX, S. XXX, 64. J. Q., K.. XX.X.XXXX, U. W. XX, O., žalovaní v 2. až 64. rade zo zákona zastúpení žalovaným v 1. rade, o neplatnosť písomného hlasovania vlastníkov bytov takto

rozhodol:

Žalobu v celom rozsahu z a m i e t a .

Žalovaným v 1. až 64. rade voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu 25.7.2016 domáhal voči v nej označeným žalovaným určenia neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov, ktoré sa malo konať 22.5.2016 o 18.00 hod. v bytovom dome U. na ul. U. W. Č.. XX, XX U. XX B. O..

2. Žalobu odôvodnil núteným spoločenstvom všetkých vlastníkov bytov na strane žalovaných s poukazom na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 12Co/4/2013 zo 4.7.2013, ďalej skutočnosťou, že žalovaný dlhé roky namieta žalovaným v 1. rade účtovanú výšku zálohových platieb za poskytované služby spolu s poplatkom za výkon správy a poplatkami do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré boli predmetom už skončeného konania vo veci vedenej pod sp. zn. 6C/209/2010, kde bol tento nárok z viac ako 60% uplatňovaného základu zamietnutý. Poukazoval tiež na konanie vedené pod sp. zn. 5C/45/2013 s obdobným predmetom nároku žalovaného v 1. rade voči žalobcovi. Uvádzal, že si je vedomý svojich zmluvných a zákonných povinností voči žalovanému v 1. rade, z dôvodu ktorého začal uhrádzať svoj dlh v alikvotných čiastkach titulom zálohových platieb za poskytnuté služby spolu s poplatkami za výkon správy, no ostatný rozsah platieb, ktorých sa žalovaný v 1. rade domáha, nemohol akceptovať. Tvrdil, že o napadnutom hlasovaní vlastníkov bytov, ktoré sa malo konať 22.5.2016 sa dozvedel až 27.5.2016, keď mu bolo reálne doručené Oznámenie o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov z 13.5.2016. Rovnako tvrdil tiež, že po doručení tohto oznámenia sa od oslovených žalovaných dozvedel, že 22.5.2016 neprebehla v byte žiadna schôdza vlastníkov bytov, ale len „podpisová akcia“, pri ktorej mal zástupca vlastníkov bytov (žalovaný v 57. rade - poznámka súdu) navštíviť len vybraných vlastníkov bytov. Na základe toho tvrdil, že mu nebolo umožnené hlasovať o otázke predloženej v tomto písomnom hlasovaní. Dňa 30.5.2016 navštívil sídlo žalovaného v 1. rade so zámerom uzatvorenia zmluvy so žalovaným v 1. rade a oznámenia výsledku hlasovania, ktorý „žalovaný v 1. rade odmietol a pod hrozbou vyhrážky..., že iniciuje aj ďalšie hlasovanie o dobrovoľnej dražbe podpísal žalovaným v 1. rade predložený dokument“. Listom z 21.6.2016 žalobca cestou svojho právneho zástupcu žalovaného v 1. rade vyzval na zverejnenie zápisnice z písomného hlasovania a túto potom žalovaný v 1. rade zverejnil 24.6.2016 na nástenke v obytnom dome. Neplatnosť rozhodnutia písomného hlasovania žalobca odvodzoval ako formálnymi vadami tak aj jeho vecnými nedostatkami. V tejto súvislosti namietal, že nemal žiadnu možnosť dozvedieť sa o písomnom hlasovaní, ktorá mu mala byť oznámená 7 kalendárnych dní pred jej konaním. Argumentoval, že z obsahu následne doručeného oznámenia o písomnom hlasovaní neplynú informácie o termíne hlasovania (obdobie, kedy možno hlasovací lístok odovzdať) a absentuje aj miesto, kde sa má hlasovanie uskutočniť. Hlasovanie sa uskutočnilo ako neformálna podpisová akcia, pri ktorej sú pochybnosti, či vôbec boli splnené náležitosti kladené na kvórum, obsah formuláru hlasovacieho lístka, ktorý podľa neho mal obsahovať obligatórne náležitosti. Namietal aj nedodržanie zverejnenia výsledku písomného hlasovania v lehote 5 pracovných dní od jeho uskutočnenia. Mal za to, že ho žalovaný v 1. rade svojím postupom účelovo vylúčil z jeho práv vlastníka bytu, zúčastniť sa napadnutého písomného hlasovania. Tento postup bol aj v rozpore s dobrými mravmi, pretože v zdôvodnení svojho návrhu predložil žalobca údaj o spornej výške dlhu žalobcu, čo muselo mať vplyv na mienku hlasujúcich vlastníkov. Preto rozhodnutie prijaté písomným hlasovaním považoval za hrubo rozporné s dobrými mravmi, keď žalovaný v 1. rade účelovo ovplyvnil hlasujúcich vlastníkov bytov zatajením podstatných skutočností o výške dlhu žalobcu a zo strany žalovaného v 1. rade ide o šikanózný výkon práv, ktorý robí akýkoľvek právny úkon žalovaného v 1. rade neplatným.

3. Po doručení žaloby žalovaným sa k nej podaním zo 16.1.2017 vyjadril žalovaný v 1. rade, ktorý podľa § 9 ods. 8 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) v znení účinnom od 1.11.2018 zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom moci vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom 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. V označenom vyjadrení poukázal na to, že voči žalobcovi po dlhú dobu požaduje zaplatenie dlžných súm na úhradách spojených s užívaním bytu a to aj na základe exekučného príkazu. Žalobca dlhodobo neuhrádza predpísané mesačné platby a užíva výhody z poskytovaných služieb na úkor ostatných vlastníkov bytov. Z dôvodu, že výška dlhu žalobcu neúmerne stúpa, čím žalobca zneužíva situáciu na úkor ostatných vlastníkov bytov, títo sa rozhodli riešiť situáciu písomným hlasovaním, ktorým udelili súhlas správcovi bytového domu na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. XX na X. poschodí obytného domu U. na adrese U.. W. XX B. O. vo vlastníctve žalobcu a oznámil začatie výkonu záložného práva dotknutým osobám. Tvrdil, že týmto krokom, žalovaní prejavili vôľu, že uvedený stav spočívajúci v neplnení povinností jedného z vlastníkov bytu v dome nebudú ďalej trpieť, keďže v dome sú poskytované služby, ktoré

žalobca denne užíva a za tieto služby uhrádzajú platby ostatní vlastníci, na úkor ktorých v bytovom dome požíva žalobca všetky služby súvisiace s bývaním (svetlo, voda, teplo, výťah). Ako zavádzajúce odmietol tvrdenia žalobcu o porušení dobrých mravov žalovaným v 1. rade a manipuláciu vlastníkov bytov pri písomnom hlasovaní poukazujúc na skutočnosť, že k 31.12.2016 dlhoval žalobca na úhradách služieb až sumu 10 492,16 Eur. K priebehu písomného hlasovania poukázal na to, že oznámenie o ňom bolo žalobcovi osobitne doručované prostredníctvom pošty s dátumom odoslania 13.5.2016, pričom pred jeho odoslaním bol vykonaný neúspešný pokus o osobné doručenie oznámenia žalobcovi. Tvrdil, že rovnakého dňa (13.5.2016) bolo oznámenie o písomnom hlasovaní zverejnené aj spôsobom v dome obvyklom, t.j. vyvesením na verejnej tabuli vo vchodoch XX, XX U. XX bytového domu. Žalobca po zistení, že situácia v dome je vážna, požiadal 30.5.2016 o prijatie u predsedu predstavenstva žalovaného v 1. rade, kde uznal ním dlhovanú čiastku za služby spojené s užívaním bytu a potvrdil jej úhradu do 13.6.2016. Poukázal na to, že žalobca každoročne preberal vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu, kde bola jasne špecifikovaná dlžná čiastka za služby spojené s užívaním bytu a tvrdil, že pri tomto jednaní o výške jeho dlžnej sumy žalobca požiadal žalovaného v 1. rade, aby vec nebola postúpená exekútorškému úradu a súčasne mu bola k nahliadnutiu predložená aj Zápisnica z vykonania písomného hlasovania v bytovom dome z 22.5.2016 a hlasovacia listina. Vyjadril názor, že žalobca celým týmto konaním hľadá ďalšie možnosti odďaľovania rozhodnutia prijatého vlastními bytov.

4. V replike z 15.2.2017 žalobca výslovne nepopieral existenciu dlhu titulom vyúčtovania zálohových platieb za poskytované služby, poplatkami za výkon správy a príspevkami do fondu prevádzky, údržby a opráv, namietal však ich skutočnú výšku. Opätovne poukazoval na obsah sporu vedeného pod sp. zn. 5C/45/2013, v ktorom žalovaný v 1. rade odmietol predložiť vyúčtovania týchto služieb tvrdiac, že žalobca sa už roky reklamáciami a dopytovaním u žalovaného v 1. rade domáha ich vyúčtovania. Spochybnil žalovaným v 1. rade predložený dôkaz o zverejnení oznámenia o písomnom hlasovaní a opätovne poprel jeho zverejnenie v lehote 7 kalendárnych dní pred konaním schôdze spôsobom v mieste obvyklým. Mal za to, že z prevzatia tohto písomného oznámenia žalobcom plynie presný opak a že žalovaný v 1. rade svojím omisívnym prístupom spočívajúcim v nepredložení riadneho vyúčtovania režijných platieb za správu bytu žalobcu k rukám žalobcu drží ostatných žalovaných ako rukojemníkov a súčasne ich zavádza. Zotrvával na názor, že písomné hlasovanie na schôdzi vlastníkov považuje za absolútne neplatný právny úkon. V priebehu konania poukazoval na to, že konanie sp. zn. 5C/45/2013 bolo uznesením z 3.7.2017 zastavené na základe späťvzatia žaloby a dlh v tomto konaní vymáhaný považoval za premičaný. Tvrdil, že žalovaný v 1. rade neinformuje dostatočne vlastníkov bytov o podstatných skutočnostiach pred tým, ako títo prijímú nejaké rozhodnutie. Pokiaľ sa žalobca so žalovaným v 1. rade súdil o výšku nedoplatkov, mal za to, že v prevažnej miere bol v týchto súdnych konaniach úspešný a je na správcovi podať o tom hlasujúcim vlastníkom bytov presné informácie. V žalobou napadnutom prípade nie je podľa neho zrejmé, či došlo k uskutočneniu schôdze alebo písomného hlasovania, pričom v danom prípade neboli splnené všetky formálne a materiálne podmienky podľa zákona. Navrhoval žalobe vyhovieť a priznal žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%.

5. V duplike z 3.3.2017 žalovaný v 1. rade uvádzal, že žiadne úhrady si neúčtuje svojvoľne. Tvrdil, že v konaní vedenom pod sp. zn. 5C/45/2013 predložil všetky súdom žiadané dôkazy. Na preukázanie včasného vyvesenia oznámenia o písomnom hlasovaní spôsobom v dome obvyklým žiadal vypočutie zástupcu vlastníkov v dome. Tvrdil, že pri samotnom hlasovaní 22.5.2016 sa žalobca stretol na chodbe so zástupcom vlastníkov bytov, ktorému mal žalobca priznať, že vie, čo sa v dome koná, ale hlasovaciu listinu nepodpíše. Opätovne poukazoval na to, že žalobca je dlhoročným dlžníkom nárokov súvisiacich s jeho vlastníctvom a užívaním bytu, k riešeniu problému má nezodpovedný postoj a žije na úkor ostatných vlastníkov bytov. Prezentoval názor, že zápisnica o vykonaní písomného hlasovania jasne deklaruje, že s vykonaním dražby bytu žalobcu súhlasilo 33 vlastníkov bytov, čo predstavuje nadpolovičnú väčšinu všetkých vlastníkov bytov potrebnú pri písomnom hlasovaní. Žalobca dobrovoľne a bez akéhokoľvek nátlaku podpísal 30.5.2016 uznanie dlhu, rovnako ako písomného hlasovania sa zúčastnení vlastníci dobrovoľne pristúpili k podpísaniu hlasovacej listiny. V priebehu konania (aj na pojednávaní konanom 25.6.2020) poukazujúc na predložené výpisy z evidenčnej karty k dotknutému bytu tvrdil, že vo vzťahu k žalobcovi zotrváva stav nevyrovnania jeho dlhu vzniknutý v súvislosti s vlastníctvom a užívaním bytu a predpísané zálohové platby dlhodobo neuhrádza. Tvrdil, že všetky náležitosti napadnutého písomného hlasovania boli dodržané, že žalobca nekomunikuje s inými vlastními bytov ohľadne tohto problému, rovnako ako ani so zástupcom vlastníkov bytov alebo správcom bytového domu. Žalobu žiadal zamietnuť, a nárok na náhradu trov konania žiadal nepriznať.

6. Uznesením č.k. 3C/193/2016-54 z 19.8.2016 tunajší súd na návrh žalobcu nariadil neodkladné opatrenie, ktorým bola odložená účinnosť rozhodnutia prijatého dňa 22.5.2016 o 18:00 hod. písomným hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov obytného domu U. na ulici U. W. Č.. XX, XX, XX B. O. zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. O., ktorým bola schválená dobrovoľná dražba bytu č. XX, nachádzajúceho sa v obytnom dome U., na ulici U. W. vo vchode č. XX v O., zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. O., podľa zápisnice zo dňa 22.05.2016, do právoplatného skončenia konania vo veci samej a zakázané pristúpiť k dražbe bytu č. XX, nachádzajúceho sa v obytnom dome U., na ulici U. W. vo vchode č. XX v O., zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. O., do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

7. Dodatkom č. 2 k Rozvrhu práce Okresného súdu Bardejov na rok 2020 došlo s účinnosťou k 8.1.2020 k zmene zákonného sudcu, ktorým bol vo veci vydaný tento rozsudok.

8. V priebehu celého konania súd vykonal pojednávanie v dňoch 27.9.2017, 19.9.2018, 19.11.2018, 17.9.2019 a 25.6.2020, pričom na posledné z nich predvolal žalobcu (termín pojednávania vzatý na vedomie 17.9.2019, posledné upovedomenie o zmene termínu pojednávania doručené 28.4.2020), právneho zástupcu žalobcu (termín pojednávania vzatý na vedomie 17.9.2019, posledné upovedomenie o zmene termínu pojednávania doručené 21.4.2020), žalovaného v 1. rade zastupujúceho v zmysle § 9 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. ostatných vlastníkov označených ako žalovaných (termín pojednávania vzatý na vedomie 17.9.2019, posledné upovedomenie o zmene termínu pojednávania doručené 24.4.2020) a žalovaného v 57. rade, ktorého výsluch bol v konaní včas navrhnutý (termín pojednávania vzatý na vedomie 17.9.2019, posledné upovedomenie o zmene termínu pojednávania doručené 28.4.2020) a po zistení splnenia podmienok pre jeho vykonanie rozhodol, že sa bude pojednávať v neprítomnosti ostatných žalovaných. Na tomto pojednávaní súd zároveň uznesením vydaným v zmysle § 63 ods. 1 a 2 C.s.p., po oboznámení uznesení o dedičstve sp. zn. 1D 118/2017 zo dňa 29.1.2018, č.k. 3D 135/2016-28 z 25.1.2017 a sp. zn. 1D 83/2019 z 21.10.2019 rozhodol, že v konaní bude na strane žalovaných pokračovať s Q.. Q. Š., nar. XX.X.XXXX, ako právnu nástupkyňou po neb. Q. E., nar. XX.XX.XXXX, zomr. XX.X.XXXX a neb. Q. E., nar. X.X.XXXX, zomr. XX.X.XXXX a s H.. B. Y., nar. XX.XX.XXXX a I. Y., nar. XX.X.XXXX ako právnymi nástupcami po neb. Q. Y., nar. XX.X.XXXX, zomr. XX.X.XXXX. O pokračovaní v konaní s I. Y., nar. X.XX.XXXX nebolo potrebné rozhodovať, keďže táto v konaní vystupovala ako jedna zo žalovaných od jeho počiatku.

9. Po oboznámení sa so stanoviskami strán konania bolo vo veci súdom vykonané dokazovanie výsluchom žalovaného v 57. rade, pripojenými spismi tunajšieho súdu sp. zn. 1D 118/2017, 3D 135/2016, 1D 83/2019 a 5C/45/2013, ako aj zabezpečenými listinnými dôkazmi, hlavne výpisom z LV č. XXXX, k.ú. O. na č.l. 24-33, 281-288, zmluvou o výkone správy uzavretou medzi žalovaným v 1. rade a žalobcom z 26.10.2005 na č.l. 34-36, rozsudkom Okresného súdu Bardejov č.k. 6C/209/2010-55 na č.l. 37-39, zápisnicou o pojednávaní vo veci sp. zn. 5C 45/2013 na č.l. 40-43, oznámením vystaveným žalovaným v 1. rade dňa 13.5.2016 na č.l. 44, 100, 103, 154-155, záznamom napísaným 30.5.2016 na č.l. 45, 105 a 164, výzvou na zverejnenie zápisnice z 21.6.2016 na č.l. 46, prehľadmi úhrad vystavených žalovaným v 1. rade na č.l. 95-99, 158-163, 206 a 224-225, fotodokumentáciou o vyvesení oznámenia v bytovom dome na č.l. 102 a č.l. 156, zápisnicou z písomného hlasovania z 22.5.2016 na č.l. 106-107, hlasovacou listinou o písomnom hlasovaní na č.l. 108-110, reklamáciou vyúčtovania nákladov podanou žalobcom z 26.6.2017 na č.l. 197 a odpoveďou žalovaného v 1. rade na ňu zo 6.7.2017 na č.l. 198, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním a správou bytu na č.l. 199, kópiami podacích lístkov žalobcu o zasielaní platieb a č.l. 201, 222-223, uznesením tunajšieho súdu č.k. 5C/45/2013-108 na č.l. 202-203, prehľadom platieb poukazovaných exekútorom od žalobcu na č.l. 204 a ostatným obsahom spisu, pričom vo veci bol zistený tento skutkový stav.

10. Žalovaný v 57. rade, Q. W., ktorý je zástupcom vlastníkov bytov v bytovom dome U. na ul. A. W. Č.. XX, XX U. XX vypovedal, že všetky oznamy o zvolaní schôdzi v bytovom dome sú vždy vyvesené v uzamykateľných nástenkách umiestnených v každom vchode bytového domu, v blízkosti výťahu na prízemí. V súvislosti so žalobou napadnutým písomným hlasovaním uvádzal, že aj oznámenie o jeho konaní bolo zverejnené týmto spôsobom a to približne dva týždne pred jeho termínom. Tvrdil, že toto oznámenie osobne vyvesil na týchto nástenkách a mal zato, že všetci v bytovom dome boli upovedomení o spornom písomnom hlasovaní a o termíne v ňom uvedenom. Uvádzal, že v priebehu obdobia od vyvesenia tohto oboznámenia do termínu písomného hlasovania pri náhodnom stretnutí žalobcovi oznámil, že sa uskutoční zvolané písomné hlasovanie. Ďalej opísal, že písomné hlasovanie sa uskutočnilo v spoločných priestoroch na prízemí bytového domu, kde sa obvykle konajú schôdze

vlastníkov a aby bola na tomto hlasovaní dostatočná účasť, prešiel byty v bytovom dome a zazvonil obyvateľom upozorniac ich na konanie písomného hlasovania. Tvrdil, že písomné hlasovanie sa v oznámenom termíne realizovalo, zúčastnila sa ho nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v bytovom dome (asi 33 až 35 ľudí), pričom dvaja prítomní vlastníci bytov nehlasovali. Ostatní zúčastnení vyjadrili hlasovaním svoj postoj tým spôsobom, ako to vyplýva z hlasovacej listiny. Uvádzal, že predtým ako sa pristúpilo k hlasovaniu, zúčastnených na hlasovaní oboznámil s obsahom a dôvodom písomného hlasovania. Na otázku právneho zástupcu žalobcu pri svojom výsluchu dopíňal, že na každej jednej schôdzi sú vlastníci bytov vždy oboznamovaní o výške prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, ako aj o výške dlhu, ktorý majú prípadne vlastníci bytov k bytovému domu. Vždy sa na nich oboznamovalo, že vo vchode č. XX je taký a taký dlh a všetci vlastníci vedeli že jediným dlžníkom je žalobca. Tieto informácie teda mali vlastníci bytov aj z predchádzajúcich schôdzí a aj pri napadnutom písomnom hlasovaní boli hlasujúci oboznámení o jeho dôvodoch, ktorým bola snaha o nápravu situácie, keď jeden z vlastníkov bytov dlhodobo neuhrádza príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv a ostatné platby. Ďalej pri výsluchu uvádzal, že zápisnica z hlasovania bola zverejnená nasledujúci deň po hlasovaní, túto pripravil žalovaný v 1. rade ako správca bytového domu, následne ju od neho ako zástupca vlastníkov bytov prevzal, pričom pri jej odovzdaní bol pani Z. upovedomený o povinnosti zverejniť ju spôsobom v mieste obvyklým, t.j. vyvesením na nástenku vo všetkých bytových vchodoch. Vypovedal, že približne mesiac po písomnom hlasovaní so susedom pánom S. osobne navštívil žalobcu, vysvetlil mu výsledok hlasovania a požiadal ho o vyrovnanie dlhu, aby nebolo potrebné pristúpiť k výkonu záložného práva dražbou. O skutočnosti, že žalobca so žalovaným v 1. rade v čase konania písomného hlasovania viedol súdne spory sa mal dozvedieť až v priebehu tohto konania.

11. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, vedeného pre k.ú. O., bolo zistené, že vlastnícke práva k jednotlivým bytom v obytnom dome U., súp. č. XXXX na parcele C KN č. XXXX/XX podľa stavu k 17.6.2016 prináležali žalovaným v 1. až 54. rade, 57. až 60. rade a 62. až 64. rade ako aj právnym predchodcom žalovaných v 55., 56. a 61. rade.

12. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, vedeného pre k.ú. O., zabezpečenom prostredníctvom Okresného úradu Bardejov, katastrálneho odboru bolo zistené, že vlastnícke práva k jednotlivým bytom v obytnom dome U., súp. č. XXXX na parcele C KN č. XXXX/XX podľa stavu k 12.3.2020 (tento stav bol ku dňu vydania rozsudku totožný aj podľa verejne dostupného katasterportálu) patrili žalovaným v 1. až 6. rade, v 8. až 35. rade, v 37. až 45. rade a v 48. až 64. rade, a okrem nich aj V. J. nar. X.X.XXXX a H. J., nar. XX.X.XXXX k bytu č. X vo vchode XX, X. S., nar. XX.X.XXXX k bytu č. X vo vchode č. XX, V. B., nar. X.XX.XXXX k bytu č. X vo vchode č. XX, Q. V., nar. XX.X.XXXX k bytu č. X vo vchode č. XX, L. Z.Č., nar. X.XX.XXXX a Q. Z., nar. X.X.XXXX k bytu č. XX vo vchode č. XX, L. B., nar. XX.X.XXXX a G. B., nar. XX.XX.XXXX k bytu č. XX vo vchode č. XX a U. G., nar. XX.X.XXXX a Q. H., nar. XX.XX.XXXX k bytu č. XX vo vchode č. XX.

13. Zo zmluvy o výkone správy uzavretej medzi žalovaným v 1. rade ako správcom a žalobcom dňa 26.10.2005 bolo zistené, že žalovaný v 1. rade je ako správca bytového domu súp. č. XXXX, blok B. U.-X na ul. U.. W. XX v O. poverený zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a príslušenstva bytového domu a pozemku pod ním, ako aj zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytu a ďalších služieb za podmienok dojednaných označenou zmluvou. Z čl. III bodu 2. tejto zmluvy vyplýva žalobcovi na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu povinnosť poukazovať mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj na poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu a tiež platiť správcovi mesačne poplatok za výkon správy. Podľa bodu 3. tohto článku je vlastníkom bytu povinný tieto platby poukazovať správcovi mesačne, najneskôr do konca bežného mesiaca.

14. Z rozsudku tunajšieho súdu č. k. 6C/209/2010-55 z 29.9.2011 vyplýva, že ním bol žalobca zaviazaný na zaplatenie sumy 2 272,57 Eur titulom nedoplatku na úhradách za služby spojené s užívaním bytu podľa jeho stavu k 31.8.2010. Žaloba bola zamietnutá čo do nároku na zaplatenie sumy 2 809,51 Eur požadovanej titulom poplatku z omeškania za omeškanie s úhradami za poskytované služby a správu bytového domu a platbami do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj na zaplatenie pokračujúceho poplatku z omeškania zo sumy 2 272,57 Eur vo výške 0,25% denne od 1.9.2010 do zaplatenia s poukazom na to, že zákon č. 182/1993 Zb. nemá osobitnú úpravu sankcií za omeškanie vlastníka bytu s úhradami za poskytované služby a správu bytového domu a platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a na dohodu vyplývajúcu zo zmluvy o výkone správy o jeho povinnosti platiť nemožno prihladať pre jej rozpor s § 39 Občianskeho zákonníka.

15. Z oznámenia vystaveného žalovaným v 1. rade dňa 13.5.2016 bolo zistené, že ním ako správcom bytového domu s poukazom na § 14 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. bolo oznámené, že dňa 22.5.2016 o 18.00 hod. (nedeľa) sa v bytovom dome U., na ul. U.. W., vch. XX, XX U. XX v O. uskutoční písomné hlasovanie o otázke: „1. Súhlasíte, aby správca Okresné stavebné bytové družstvo v Bardejove podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. XX na X. posch., obyť. dom U. na adrese U.. W. XX B. O. a oznámil začatie výkonu záložného práva dotknutým osobám?“ (ďalej len „otázka predložená v písomnom hlasovaní“). V oznámení bol ďalej presne identifikovaný byt vo vlastníctve žalobcu ako aj samotný žalobca, a odôvodnenie návrhu, ktoré obsahovalo citáciu § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., konštatovanie, že v súvislosti s užívaním bytu č. XX na adrese A. W. U. B. O. dochádza k rastu nedoplatkov úhrad za služby spojené s užívaním označeného bytu, pre ktoré sa správca bytového domu rozhodol požiadať vlastníkov bytov a nebytových priestorov schváliť podanie návrhu na vykonanie dražby predmetného bytu. V odôvodnení tiež správca uviedol, že k mesiacu apríl 2016 tvorila istina pohľadávky voči žalobcovi sumu 8 773,12 Eur a úrok z omeškania sumu 1 070,66 Eur, čím dlžná čiastka mala spolu činiť sumu 9 843,78 Eur a ďalej, že nemožno spravodlivo požadovať od ostatných vlastníkov bytov, aby sa podieľali na úhrade nimi nezavinených nedoplatkov v prípade, ak všetky pokusy správcu ich riešiť zlyhali.

16. Z podporne doložených dôkazov vyplýva, že toto oznámenie bolo dňa 13.5.2020 (piatok) zaslané prostredníctvom pošty žalobcovi, dňa 16.5.2020 (pondelok) bolo na pošte uložené ako neprevzaté a k jeho reálnemu prevzatiu žalobcom došlo 27.5.2020. Podľa žalovaným v 1. rade predloženej fotografie vývesky určenej pre oznamy vlastníkom v bytovom dome vyplýva zverejnenie tohto oznámenia spolu so záberom na titulnú stranu dennej tlače s dátumom vydania 13.5.2020.

17. Zo zápisnice z vykonania písomného hlasovania v bytovom dome U. na ul. U.. W. XXXX/XX, XX U. XX B. O. z 22.5.2020 bolo zistené, že oznámenie o ňom bolo sedem dní pred hlasovaním vyvesené na vývesnej tabuli v bytovom dome a na otázka predložená v písomnom hlasovaní svojím podpisom vyjadrilo súhlas s návrhom 33 vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Nesúhlas s návrhom v hlasovacej listine formálne nevyjadril ani jeden vlastník bytu alebo nebytového priestoru uvedený v hlasovacej listine. Na základe toho správca bytového domu v závere zápisnice konštatoval schválenie otázky položenej vlastníkom bytov a nebytových priestorov v písomnom hlasovaní.

18. Z hlasovacej listiny, v jej označení doplnenej poznámkou „hromadná“, bolo zistené, že obsahuje termín konania hlasovania: 22.5.2016 o 18.00 hod., miesto hlasovania: Bytový dom U.. W. U., súp. č. XXXX, vch. XX, XX, XX, XXX XX O., plné znenie otázky predloženej v písomnom hlasovaní, označenie bytu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, a jeho vlastníka, ktorej sa otázka položená v písomnom hlasovaní týka a zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s uvedením mena a priezviska a pri každom hlasujúcom vlastníkovi rukou dopísaný dátum podpisu a podpis na vyhradenom mieste pre prejavenie súhlasu alebo nesúhlasu s otázkou položenou v písomnom hlasovaní. Hlasovacia listina pozostávala z troch strán, každá s uvedením plného znenia na schválenie predloženej otázky. Z preskúmaného obsahu hlasovacej listiny v spojení s oboznámeným listom vlastníctva bolo zistené, že súhlas s položenou otázkou prejavili na hlasovacej listine svojím podpisom vlastníci bytov č. X, X, X U. X, X, XX U. XX, XX U. XX, XX U. XX, XX, XX U. XX U. XX U. XX U. XX.

19. Z výzvy právneho zástupcu žalobcu z 21.6.2016 zaslanej žalovanému v 1. rade 23.6.2016 bolo zistené, že ňou bol žalovaný v 1. rade žalobcom vyzvaný na zverejnenie zápisnice z písomného hlasovania, ktoré sa malo uskutočniť 22.5.2016,

20. Podľa písomného záznamu z 30.5.2016 sa k žalovanému v 1. rade dostavil žalobca, ktorý potvrdil, že dlžnú čiastku, ktorú „dlhuje bytovému domu U.. W. U.,XX,XX vo výške 10 526,93 € uhradí na účet OSBD Bardejov v termíne do 13.6.2016, 12 hod. na č. účtu Slov. sporiteľne: W. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXXXXXX s tým, že následne osobne donesie ... doklad o úhrade vyššie uvedenej dlžnej čiastky potvrdený bankou“. K označenému záznamu je pripojený podpis žalobcu, a za žalovaného v 1. rade podpis X.. J., X.. I. U. X.. Z..

21. Z listu právneho zástupcu žalobcu z 26.6.2017 vyplýva, že žalobca reklamoval vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2016. Žalovaný v 1. rade na základe podanej reklamácie

listom zo 6.7.2017 na správnosti vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2016 po vykonanom preverení zotrval a žiadal nedoplatok žalobcu uhradiť.

22. V priebehu konania žalovaný v 1. rade predkladal prehľady úhrad vyhotovené podľa stavu na evidenčnej karte prináležiacej žalobcovi vo vzťahu k jeho bytu č. XX v bytovom dome U.. W. U., vchod XX. Z nich bolo zistené, že k vzniku dlhu došlo k 31.1.2009, kedy žalovaný v 1. rade po predchádzajúcom nulovom stave dlhu vykázal prvý nedoplatok v sume 118,64 Eur (č.l. 158) z dôvodu neuhradenia preddavkových platieb podľa žalovaným v 1. rade určeného predpisu preddavkov. Z doložených prehľadov vyplýva, že tento dlh mesačne narastal a to až do mesiaca január 2014, kedy došlo k úhrade sumy 618,- Eur, čo zodpovedá súčtu prvých troch platieb vyplatených súdnym exekútorom podľa č.l. 204 a v nasledujúcich obdobiach od mesiaca marec 2014 do apríl 2015 spolu v sume 900,- Eur, čo zodpovedá súčtu ďalších 12-tich platieb vyplatených súdnym exekútorom podľa č.l. 204. Stav na evidenčnej karte žalobcu k 30.4.2016 podľa doloženého prehľadu úhrad vykazoval dlh na predpísaných úhradách v sume 8 773,12 Eur, čo súčasne zodpovedá sume uvedenej v zdôvodnení návrhu napadnutého písomného hlasovania z 13.5.2016 pripojenom k oznámeniu ako výška pohľadávky (istiny) vlastníkov bytov. Z doložených prehľadov úhrad boli ďalej zistené aj ďalšie platby žalovaného a to v období od júna 2016 až február 2017 spolu v sume 456,- Eur a v období od marca 2017 a do septembra 2017 spolu v sume 344,99 Eur, čo v zásade zodpovedá prehľadu platieb vyplatených súdnym exekútorom podľa č.l. 204. Podľa stavu k 31.5.2020 predloženom žalovaný v 1. rade pred vydaním meritórneho rozsudku, žalovaný v 1. rade na evidenčnej karte patriacej k bytu žalobcu vykazoval dlh na istine v sume 11 163,25 Eur, stav ktorý bol zistený po započítaní kladného výsledku z vyúčtovania v sume 273,80 Eur.

23. Zo žalobcom predložených podacích lístkov vyplýva, že dňa 14.9.2017 žalobca uhradil žalovanému v 1. rade sumu 900,- Eur (9 x 100,- Eur) na účet uvedený v zázname z 30.5.2016, k variabilnému symbolu tam uvedenému. Podľa prehľadu úhrad z príslušnej evidenčnej karty predloženého žalovaným v 1. rade za obdobie od decembra 2016 do augusta 2018 boli tieto úhrady žalobcu započítané na zníženie jeho skôr vytvoreného dlhu k 1.9.2017 v sume 9 359,59 Eur (viď č.l. 224).

24. Z podacích lístkov predložených žalobcom bolo zistené, že dňa 19.9.2018 žalobca uhradil žalovanému v 1. rade sumu 560,- Eur (7 x 80,- Eur) na účet uvedený v zázname z 30.5.2016, k variabilnému symbolu tam uvedenému. Podľa prehľadu úhrad z príslušnej evidenčnej karty predloženého žalovaným v 1. rade za obdobie od decembra 2017 do marca 2019 bola v mesiaci september 2018 započítaná suma 580,- Eur na zníženie jeho už skôr vytvoreného dlhu k 1.9.2018 vo výške 9 527,03 Eur (viď č.l. 299).

25. Z uznesenia č. k. 5C/45/2013-108 z 3.7.2017 bolo zistené, že na základe späťvzatia žaloby uplatneného žalovaným v 1. rade bolo voči žalobcovi konanie o zaplatenie sumy 3 333,22 Eur s príslušenstvom zastavené.

26. Z uznesenia tunajšieho súdu sp. zn. 1D/118/2017 z 29.1.2018 bolo zistené, že pôvodný vlastník bytu č. XX vo vchode č. XX na X. poschodí obytného domu U., súp. č. XXXX zomrel 27.7.2017 a do dedičstva patriaci podiel zdedili rovným dielom žalovaní v 54. až 56. rade.

27. Z uznesenia tunajšieho súdu č.k. 3D/135/2016-28 z 25.1.2017 bolo zistené, že pôvodný bezpodielový spoluvlastník bytu č. XX vo vchode č. XX na 6. poschodí obytného domu U., súp. č. XXXX zomrel XX.X.XXXX a do dedičstva patriaci podiel zdedila Q. E., nar. XX.XX.XXXX, následne zomrela XX.X.XXXX.

28. Z uznesenia tunajšieho súdu sp. zn. 1D/83/2019 z 21.10.2019 bolo zistené, že pôvodná vlastníčka bytu č. XX vo vchode č. XX na 6. poschodí obytného domu U., súp. č. XXXX zomrela XX.X.XXXX a túto do dedičstva patriacu nehnuteľnú veci zdedila v celosti žalovaná v 61. rade.

29. Podľa § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom ku dňu konania písomného hlasovania (t. j. podľa stavu účinného do 31.10.2018) právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločenstvo, a ak sa spoločenstvo nezriaďuje, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

30. Podľa § 9 ods. 8 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom ku dňu vydania rozsudku (t. j. podľa stavu účinného od 1.11.2018) spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

31. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom ku dňu konania písomného hlasovania (t. j. podľa stavu účinného do 31.10.2018) vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome.

32. Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom ku dňu konania písomného hlasovania (t. j. podľa stavu účinného do 31.10.2018) úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

33. Podľa § 10 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom ku dňu konania písomného hlasovania (t. j. podľa stavu účinného do 31.10.2018) vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

34. Podľa § 14 ods. 1 prvá veta zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom ku dňu konania písomného hlasovania (t. j. podľa stavu účinného do 31.10.2018), 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.

35. Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom ku dňu konania písomného hlasovania (t. j. podľa stavu účinného do 31.10.2018) 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.

36. Podľa § 14 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom ku dňu konania písomného hlasovania (t. j. podľa stavu účinného do 31.10.2018) 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.

37. Podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom ku dňu konania písomného hlasovania (t. j. podľa stavu účinného do 31.10.2018), 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. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná 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.

38. Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom ku dňu konania písomného hlasovania (t. j. podľa stavu účinného do 31.10.2018), na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo 16) v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.

39. Podľa § 77 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „C.s.p.“), nerozlučné spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom ide o také spoločné práva alebo povinnosti, že sa rozsudok musí vzťahovať na každého, kto vystupuje ako žalobca alebo žalovaný; procesný úkon jedného z nich platí i pre ostatných.

40. Podľa § 191 ods. 1 Civilného sporového poriadku dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

41. V danom prípade sa súd stotožňuje s tou časťou žalobcovej právnej argumentácie prezentovanej už v jeho žalobe, že vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, tak ako títo boli označené v žalobe svedčila v čase podania žaloby vecná pasívna legitímácia v spore, pretože prijaté rozhodnutie zaviazovalo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a preto aj žaloba na určenie neplatnosti prijatého rozhodnutia alebo jeho zrušenia podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. musela smerovať proti všetkým ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Podľa názoru konajúceho súdu ide v danom prípade o nerozlučné spoločenstvo účastníkov konania vyplývajúce z § 77 ods. 1 C.s.p., nie však o nútené procesné spoločenstvo podľa § 78 C.s.p., ako na to v žalobe poukazoval žalobca.

42. Nerozlučné spoločenstvo je také procesné spoločenstvo, kde úkony jedného subjektu spoločenstva v zásade zavazujú každý ďalší subjekt, ktorý je členom procesného spoločenstva a vzniká z povahy veci tam, kde sa rozhodnutie vo veci musí vzťahovať na všetky subjekty tvoriace procesné spoločenstvo

na jednej strane. Napríklad ak má poručiteľ viac dedičov, prejavuje sa stav, aký vzniká v dobe smrti poručiteľa v ich vzájomných vzťahoch k majetku patriacemu do dedičstva a to až do právoplatného rozhodnutia súdu o dedičstve (porovnaj rozsudok NS ČR sp. zn. 3Cdo/2374/2007 a hlavne rozhodnutia NS SR sp. zn. 5Cdo 264/2007, sp. zn. 3 Cdo 178/2006, 3 Cdo 222/2010, 3 Cdo 197/2010, 4 Cdo 120/2009, 2 Cdo 45/2008, 8 Cdo 28/2019 a 8 Cdo/94/2018, resp. judikáty R 49/82 a R 65/2003). Obdobne v konaní o žalobe prehlasovaného vlastníka podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z., musia byť účastníkmi konania všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorých sa na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní prijaté rozhodnutie týka a zaväzuje ich. V tomto smere súd poukazuje na právny názor vyjadrený k tejto otázke Najvyšším súdom Slovenskej republiky v uznesení č. k. 6Cdo/133/2018 z 23.4.2019, podľa ktorého v kontexte prijatého rozhodnutia o udelení súhlasu na vykonanie dobrovoľnej dražby „nemožno opomenúť význam ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. ... Citované zákonné ustanovenie upravuje osobitný typ zabezpečovacieho práva vzniknutého zo zákona, ktorým sa zabezpečujú pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa domu, jeho spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru. Záložné právo má (vo všeobecnosti) vecnoprávnu povahu a slúži na zabezpečenie a následné uspokojenie záložného veriteľa prostredníctvom výkonu záložného práva. Osobitosť záložného práva podľa tohto ustanovenia spočíva v tom, že toto právo sa zriaďuje a vzniká nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru v dome (teda osobitne sa nerozlišuje medzi jeho zriadením a vznikom). Toto záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávok, ktoré má spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. ktoré majú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov (ak spoločenstvo nie je zriadené). Právne úkony týkajúce sa domu, jeho spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva sú spravidla právne úkony, ktoré v mene a na účet vlastníkov bytov realizuje správca alebo spoločenstvo vlastníkov vo vlastnom mene a na účet vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sa na uspokojenie svojich pohľadávok môžu dohodnúť prijatím rozhodnutia v zmysle (vyššie citovaného) ustanovenia § 14 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. vykonať záložné právo formou dobrovoľnej dražby. Hoci oni sami (vlastníci bytov) nerealizujú výkon záložného práva, záložnými veriteľmi sú vždy len oni. Totiž, ak je zriadené spoločenstvo, vykonanie dobrovoľnej dražby bytu a nebytového priestoru navrhuje predseda po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie (§ 7c ods. 2 písm. c/ zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov) a ak správu domu vykonáva správca, potom on je oprávnený podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov (§ 8b ods. 2 písm. i/ zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov). Ak sa teda vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnú podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby na byt alebo nebytový priestor vlastníka (neplatiča) na uspokojenie splatnej pohľadávky, správca, resp. predseda spoločenstva sú povinní realizovať ich vôľu, čiže sú navrhovateľmi dražby, ktorí ale konajú v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na zabezpečenie ich pohľadávok. Záložnými veriteľmi sú vlastníci bytov a nebytových priestorov... Keďže predmetom konania je návrh prehlasovaného vlastníka nebytového priestoru na určenie neplatnosti hlasovania, ktorého predmetom bolo udelenie súhlasu na vykonanie dobrovoľnej dražby (§ 14 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení platnom v čase uskutočnenia predmetného právneho úkonu) v takomto prípade pasívna vecná legitímácia v spore svedčí všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom dome, v ktorých žalovaný môže iba zastupovať, resp. konať v ich mene a na ich účet.“ Aj Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení sp. zn. IV. ÚS 194/2012 z 12. apríla 2012 poukazujúc na § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a prvú vetu § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. v tejto súvislosti (okrem iného) zdôraznil, že na uvedených hlasovaniach, teda aj na písomnom hlasovaní, rozhodujú hlasovaním vlastníci bytov a nebytových priestorov a predmetné rozhodnutie je rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ak má byť určená neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov (obdobne pri určení neplatnosti zmluvy sa musia konania zúčastniť všetci účastníci zmluvy, resp. ich právni nástupcovia). 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 (§ 159 ods. 2 O. s. p. - teraz § 228 ods. 1 C.s.p.).

43. Pred posúdením zisteného skutkového stavu podľa hmotného práva dopadajúceho na prípad bol teda súd vzhľadom na charakter konania povinný posúdiť naplnenie procesných podmienok pre tento typ konaní najmä, či sa vo veci koná so všetkými subjektmi, ktoré sa tohto typu konania musia zúčastniť, a to nielen v čase podania žaloby, ale aj v priebehu konania a hlavne v čase vydania

meritórneho rozhodnutia. V priebehu konania došlo k zániku právnej subjektivity pôvodných žalovaných Q. E., nar. XX.XXXXX, zomr. XX.XXXXX, Q. E., nar. XX.XXXXX, zomr. XX.XXXXX ako aj Q.Á. Y., nar. XX.XXXXX, zomr. XX.XXXXX, súd preto vo veci konal s ich právnymi nástupcami: Q. Q. Š., nar. XX.XXXXX, H. B. Y., nar. XX.XXXXX a I. Y., nar. XX.XXXXX, o čom vydal na pojednávaní 25.6.2020 uznesenie o pokračovaní v konaní podľa § 64 C.s.p., postup ktorý bol súd povinný uplatniť z úradnej povinnosti. Žalobca však žiadnym svojím procesným úkonom v zmysle § 79 alebo 80 C.s.p. nenavrhol prístupenie do konania, alebo vstup na miesto iného žalovaného, zúčastneného v konaní, u tých osôb, ktorým v čase vydania tohto rozsudku patrilo vlastnícke právo k niektorému bytu, alebo nebytovému priestoru v dome a ktorých by taktiež prípadné súdne rozhodnutie o napadnutom písomnom hlasovaní malo zaväzovať. Bolo zistené, že ide o vlastníkov bytu č. X (V. J., K. XX.XXXXX U. H. J., K. XX.XXXXX), bytu č. X (X. S., K. XX.XXXXX), bytu č. X (V. B., K. XX.XXXXX), bytu č. X (Q. V., K. XX.XXXXX), bytu č. XX (Q. L. Z., K. XX.XXXXX U. Q. Z., K. XX.XXXXX), bytu č. XX (L. B., K. XX.XXXXX U. G. B., K. XX.XXXXX) a bytu č. XX (U. G., K. XX.XXXXX U. Q. H., K. XX.XXXXX). V tejto súvislosti súd poznamenáva, že k návrhu na postup podľa § 79 alebo 80 C.s.p. žalobca nepristúpil ani po oboznámení strán s aktuálnym výpisom listu vlastníctva č. XXXX zabezpečeným súdom cestou katastrálneho odboru Okresného úradu Bardejov na pojednávaní 25.6.2020 a nebol navrhnutý napriek tomu, že podstatné skutočnosti pre zistenie prípadných zmien a uplatnenie oprávnenia navrhnuť postup podľa § 79 alebo 80 C.s.p. sú verejne dostupné na každý pracovný deň aktualizovanej internetovej stránke www.katasterportal.sk <<http://www.katasterportal.sk>>. Toto opomenutie žalobcu tak samé osebe spôsobuje stav, že vo veci nebolo konané so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, ktorých musí rozhodnutie v danej veci zaväzovať, pričom je nepochybné, že ním musia byť viazaní aj všetci právní nástupcovia tých vlastníkov bytov, ktorí boli nositeľmi vlastníckeho práva v čase prijatia rozhodnutia napádaným písomným hlasovaním. Tento nedostatok nebol súd oprávnený a povinný naprávať ex offo, ale len na základe odôvodneného a včas podaného návrhu žalobcu, čo sa v danom prípade nestalo. Preto je tento formálny dôvod prvým dôvodom pre zamietnutie žaloby vo veci napadnutého písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

44. Nad rámec vyššie uvedeného dôvodu pre zamietnutie žaloby, súd zohľadňujúc celkový stav konania a vykonaného dokazovania konštatuje, že ani v prípade odstránenia tejto procesnej prekážky, by súd nemohol podanej žalobe vyhovieť.

45. Podstata žalobcom uvádzanej právnej argumentácie bola založená na námietkach voči formálnym nedostatkom realizovaného písomného hlasovania vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. K žalobcovmu tvrdeniu nedodržaní lehoty 7 dní pred termínom hlasovania na oboznámenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o termíne a mieste hlasovania ako aj o otázke, predloženej v písomnom hlasovaní spôsobom v dome obvyklým súd uvádza, že vykonané dôkazy postačujú pre záver o tom, že tieto podmienky stanovené v § 14 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. boli splnené. Nebolo medzi stranami sporu o tom, že žalovaný v 1. rade 13.5.2016 vystavil oznámenie o písomnom hlasovaní s uvedením termínu konania: 22.5.2016 o 18.00 hod ako aj miestom konania: bytový dom U. na ul. U. W., vch. XX, XX U. XX v O. a otázkou: „1. Súhlasíte, aby správca Okresné stavebné bytové družstvo v O. podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. XX na X. posch., obyt. dom U. na adrese U. W. XX v O. a oznámil začatie výkonu záložného práva dotknutým osobám?“ Dokazovaním bolo preukázané, že toto oznámenie bolo ešte 13.5.2016 (piatok) zaslané doporučené žalobcovi, teda k tomuto dňu existovalo a tiež že táto zásielka bola pre neúspešný pokus doručenia žalobcovi uložená na pošte od 16.5.2020 (pondelok). Za tohto stavu súd nemal dôvod neuveriť výpovedi zástupcu vlastníka bytov v bytovom dome, žalobcom spochybňovanej poukazom na jeho vlastný záujem v konaní, že okrem priameho zaslania tohto oznámenia žalobcovi toto oznámenie bolo toho istého dňa, t.j. 13.5.2016 vyvesené a tak zverejnené aj v bytovom dome v presklených výveskách, ktoré sa podľa súdu všeobecne známych poznatkov spravidla nachádzajú v prízemných priestoroch bytového domu, v blízkosti vchodov alebo výťahov, teda na mieste najdostupnejšom pre poskytovanie informácií vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane informácií o zvolávaní schôdze vlastníkov alebo prípadne navrhnutých písomných hlasovaní. Pokiaľ mal žalovaný v 1. rade ako navrhovateľ záujem o uskutočnenie platného hlasovania, nepochybne bolo v jeho záujme, aby sa o tomto hlasovaní dozvedel čo najširší okruh vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existenciu takýchto vývesných miest vo vchodoch č. XX, XX, U. XX bytového domu U. na ul. U. W. v O. nepochybňoval ani žalobca. Preto žalobcom namietaná neprofesionálnosť fotodokumentácie osvedčujúcej vyvesenie tohto oznamu v spoločných priestoroch domu na určenom mieste dostupných všetkým vlastníkom, v kontexte s ďalšími

dôkazmi existujú ako jeden z dôkazov o tom, že k splneniu povinnosti informovania vlastníkov bytov o otázkach, termíne a mieste hlasovania spôsobom v mieste obvyklým došlo už 13.5.2016. Žalobca neoznačil žiaden konkrétny dôkaz (napr. žiadneho konkrétneho svedka, či žalovaného), ktorý by tento skutkový záver súdu vyvedený z dôkazov navrhovaných žalovaným v 1. rade vyvrátil.

46. Podľa názoru súdu neexistujú ani námietka žalobcu o neurčitosti termínu a miesta konania písomného hlasovania. Posudzujúc obsah predloženého oznámenia a vychádzajúc z preferencie výkladu právnych úkonov v prospech ich platnosti a určitosti, postačuje podľa názoru súdu pre informáciu o čase zvolávaného písomného hlasovania označenie dňa a času jeho začiatku, ako tomu bolo v posudzovanom prípade a miesta jeho konania označením samotného bytového domu, v ktorom sa schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zásade konajú vždy na rovnakom mieste - v spoločných priestoroch bytového domu, pri ktorých je táto skutočnosť medzi vlastníkami bytov všeobecne známa (spravidla ide o bytovom dome vždy o jednu - dve miestnosti, ktoré nevyhnutne nemusia byť ani špecificky označené. Ani v tomto prípade žalobca nepoprel, že by takéto konkrétne miesto v bytovom dome, kde sa schôdza schádzajú nebolo medzi vlastníkami bytov (a obyvateľov domu) známe a neoznačil ani žiaden dôkaz uvedené spochybňujúci.

47. Súd nepovažuje za dôvodnú ani argumentáciu žalobcu vo vzťahu k realizovanému spôsobu písomného hlasovania, ktoré sa malo podľa neho uskutočniť pomocou hlasovacích lístkov. Takýto spôsob písomného hlasovania nevyžaduje citovaný § 14 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z., práve naopak, označené ustanovenie vyžaduje hlasovanie spôsobom vyjadrenia súhlasu alebo nesúhlasu na hlasovacej listine s podpisom vlastníka bytu alebo nebytového priestoru a uvedením dátumu, splnenie podmienok ktorých z predloženej hlasovacej listiny naopak vyplýva. Bolo z nej zistené, že hlasovania sa zúčastnilo 33 vlastníkov, ktorí vyjadrili súhlasné stanovisko s návrhom predloženým v písomnom hlasovaní a vzhľadom na nespornú skutočnosť, že v bytovom dome je spolu 48 bytov, svoj súhlas s návrhom vyjadrila nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov. Žalobca síce namietal spôsoby vykonania hlasovania, konkrétne, že k stretnutiu vlastníkov v skutočnosti vôbec nedošlo a išlo len o „podpisovú akciu“, avšak ani na toto svoje tvrdenie neoznačil žiaden dôkaz. Hoci sa v tomto smere odvolával na poznatky od iných žalovaných, týchto v konaní neoznačil a nežiadal ich vypočutie na túto okolnosť. Skutočnosť, že sa sám písomného hlasovania nezúčastnil neznamena, že sa toto neuskutočnilo spôsobom prípustným podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z.

48. Pokiaľ žalobca namietal včasné nezverejnenie výsledku písomného hlasovania, táto skutočnosť sama osebe nemôže byť dôvodom jeho neplatnosti, môže byť len dôvodom reálneho predĺženia prekluzívnej lehoty 30 kalendárnych dní stanovenej pre jeho napadnutie na súde podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. Vzhľadom na skutočnosť, že tvrdenie o včasnom zverejnení zápisnice z písomného hlasovania spôsobom v mieste obvyklým žalovaní preukazovali len jedným dôkazom (výsluchom žalovaného v 57. rade), pri absencii iných podporných dôkazov súd žalobcom aj na pojednávaní konanom 25.6.2020 túto výslovne popretú skutočnosť nepovažoval za dostatočne preukázanú. To však svedčí len pre záver o prípadnom dodržaní lehoty 30 dní na podanie žaloby napádajúcej písomné hlasovanie, vychádzajúceho z tvrdenia žalobcu, že sa o ňom dozvedel 24.6.2016 (piatok) a preto za primeranej aplikácie § 122 ods. 3 Občianskeho zákonníka posledným dňom lehoty na podanie žaloby bol pondelok 25.7.2016.

49. V praxi všeobecných súdov sa pojmom dobré mravy (boni mores) označuje súhrn základných spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré preukázali počas historického vývoja určitú mieru stálosti (nemennosti), vyjadrujú podstatné historické tendencie a stotožňuje sa s nimi podstatná časť spoločnosti (viď rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 5 Cdo 151/2009). Výkon práva v rozpore s dobrými mravmi znamená, že sa výkon práva ocitá v rozpore s uznávaným názorom majority spoločnosti, ktorá vo vzájomných vzťahoch určuje, aký má byť výkon práv, aby bol v súlade so základnými a všeobecne uznávanými a rešpektovanými zásadami mravného správania sa členov spoločnosti. Uvedené ustanovenie je všeobecným ustanovením hmotnoprávnej povahy, ktoré dáva súdu možnosť posúdiť, či výkon subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade ak to tak nie je, požadovanú ochranu odoprieť. Za určitých výnimočných okolností je možné odoprieť s poukazom na dobré mravy i výkon vlastníckeho práva. Postup súdu podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka má miesto len vo výnimočných situáciách, keď k výkonu práva založeného zákonom dochádza z iných dôvodov, ako je dosiahnutie hospodárskych cieľov, či uspokojenie iných potrieb, keď hlavnou alebo aspoň prevažujúcou motiváciou je úmysel poškodiť, či znevýhodniť povinnú osobu (tzv. šikanózný výkon

práva), prípadne keď je zrejmé, že výkon práva vedie k neprijateľným dôsledkom prejavujúcim sa ako vo vzťahu medzi účastníkmi, tak na postavení niektorého z nich navonok (rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 25 Cdo 2895/99 z 29.3.2001). Aplikácia ustanovenia § 3 Občianskeho zákonníka umožňuje zásah do výkonu už existujúceho práva vyplývajúceho z občianskoprávných vzťahov, nemôže ale viesť ku vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností, nemá totiž vlastnú normotvornú platnosť, keďže upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie iných ustanovení (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 144/2010). Konanie vykazujúce znaky úmyslu poškodiť druhého účastníka (ktoré by mohlo odporovať dobrým mravom) však nemožno vyvodzovať z okolností a dôvodov, z ktorých vyplýva vznik uplatneného nároku, ale iba z takých konkrétnych okolností, za akých bol žalovaný nárok uplatnený. Tieto okolnosti by pritom museli byť naplnené v natoľko výnimočnej intenzite, aby bol odôvodnený tak významný zásah do princípu právnej istoty, akým by bolo odopretie právnej ochrany vlastníkovi pozemku voči zásahu spôsobenému vlastníkom neoprávnenej stavby.

50. Posudzujúc zistené okolnosti prípadu, súd zastáva názor, že sa v danom prípade nemožno stotožniť s názorom žalobcu, že napadnuté písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov je v rozpore s dobrými mravmi a vo vzťahu k žalobcovi ide o šikanózný výkon práva. V prvom rade v konaní nebolo ani tvrdené a ani preukazované, že by vlastníci bytov postupovali voči vlastníkovi iného bytu, ktorý by mal dlh na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv alebo na úhradách za poskytnuté služby iným spôsobom ako voči žalobcovi. V priebehu dokazovania žalovaný v 1. rade predloženými prehľadmi úhrad vo vzťahu k bytu č. XX vo vchode č. XX bytového domu U. na ul. U.. W. XX preukázal ako konkrétnu výšku dlhu k 30.4.2006 v sume 8 773,12 Eur na istine (tento údaj je totožný s údajom uvedeným v odôvodnení navrhovaného písomného hlasovania pripojeného na záver oznámenia z 13.5.2016, teda platného ku dňu konania hlasovania), tak aj samotný počiatok jeho vzniku k 31.1.2009, a i jeho výšku k 31.5.2020 v sume 11 163,25 Eur na istine dlhu. Z ich obsahu vyplýva, že tento dlh na istine vznikol dlhodobým neuhrádzaním predpísaných úhrad za poskytované služby a preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv žalobcom. Je z neho zrejmé aj zarátanie všetkých platieb žalobcu, ktoré súdu v konaní žalobca preukázal (14.9.2017 v sume 900,- Eur, 19.9.2018 v sume 560,- Eur) ako aj platieb poukázaných žalovanému v 1. rade súdnym exekútorom (zjavne v súvislosti s výkonom rozsudku 6C/209/2010-55 z 29.9.2011). Odhliadnuc od prípadného spochybnenia oprávnenosti účtovaných úrokov z omeškania teda neobstojí tvrdenie, že vlastníci bytov, ktorí sa zúčastnili hlasovania boli ohľadne výšky istiny dlhu žalobcu akýmkoľvek spôsobom zavádzaní a tým v rozpore s dobrými mravmi pomknutí k prejavu súhlasného stanoviska. Prejav ich vôle v hlasovacej listine žalobcom spochybnený nebol a ani v konaní nevyšlo najavo, že by nebol nimi v skutočnosti prejavovaný, alebo nebol slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný. Vo vzťahu k rozsudku č.k. 6C/209/2010-55 z 29.9.2011 je potrebné poukázať na to, že žalobca bol neúspešný len čo do príslušenstva dlhu, nie však čo do výšky ním požadovaných úhrad za služby poskytované spoločne vlastníkmi bytov prostredníctvom správcu a preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj poplatku za správu. Ani samotná skutočnosť, že v konaní vedenom tunajším súdom pod sp. zn. 5C/45/2013 došlo k späťvzatiu žaloby neznamena, že došlo k zániku žalovanej pohľadávky, pretože ani jej prípadné premlčanie neznamena jej zánik. V konaní bolo preukázané, že žalobca dlhodobo pravidelne neuhrádza predpísané mesačné úhrady a preddavky do fondu prevádzky údržby a opráv a preto tieto služby požíva na úkor ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Existenciu samotného dlhu na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a oprava ako aj na úhradách za poskytované služby súvisiace s vlastníctvom bytu žalovaný nepopiera (pozri jeho vyjadrenie z 15.2.2017). Pokiaľ v tomto smere namietal jeho skutočnú výšku, žiada sa poukázať na nekonkrétnosť týchto jeho námietok, t.j. v čom spočíva prípadná nesprávnosť vykazovanej výšky nedoplatku. V konaní nepreukázal žalobca, že by od počiatku vzniku omeškania reklamoval napríklad ročné vyúčtovania poskytnutých služieb s definovaním konkrétnych dôvodov, pre ktoré vyúčtovanie namieta. Preukázal len podanie reklamácie voči vyúčtovaniu k 26.6.2017, ale to sa netýkalo obdobia pred vykonaním písomného hlasovania, čo by mohlo byť významné pre posúdenie prípadného dostatočného informovania v písomnom hlasovaní zúčastnených vlastníkov bytov.

51. Pokiaľ sa teda vlastníci bytov rozhodnú tento dlhodobý stav neuhrádzania predpísaných preddavkov a úhrad jedného z vlastníkov bytov riešiť uplatnením práva záložného veriteľa zo zákonného záložného práva (§ 15 zákona č. 182/1993 Z. z.), nemožno toto ich rozhodnutie bez relevantných dôvodov považovať za rozporné s dobrými mravmi. Napriek tvrdeniam žalobcu, ktoré neboli podložené žiadnym dôkazom, súd v konaní nezistil také okolnosti, ktoré by nasvedčovali, že hlavnou alebo aspoň prevažujúcou motiváciou žalovaných bol úmysel poškodiť, či znevýhodniť žalobcu ako povinnú osobu. Samotné udelenie súhlasu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov k správcovi k možnosti navrhnuť

dobrovoľnú dražbu za účelom realizácie ich záložného práva, za situácie prehlbujúceho nárastu dlhu žalobcu k ostatným vlastníkom bytov (tí všetci sú spoločne spoluvlastníkmi finančných prostriedkov získaných z ich mesačných preddavkov a úhrad) ešte neznamená aj automatickú povinnosť realizácie takéhoto postupu žalovaným v 1. rade ako správcom bytového domu a zbavenie sa majetku žalobcu bez možnosti ochrany svojich majetkových a iných práv, nevynímajúc súdnu kontrolu takéhoto prípadného postupu dostupnými právnymi prostriedkami nápravy, pri ktorom hrá význam aj princíp proporcionality potrebný pre uplatnenie prostriedku pre vymoženie dlhu a to vzhľadom na možný konflikt práv a oprávnených záujmov dotknutých subjektov.

52. Žiada sa pripomenúť, že žalobca má možnosť vyhnúť sa prípadnej dražbe svojho bytu splatením svojho dlhu voči ostatným vlastníkom bytov (dokonca aj v priebehu prípadne začatej dražby), resp. jeho dobrovoľným splácaním v takej miere, že bude postupne dochádzať k jeho zániku. Avšak tolerancia ostatných vlastníkov bytov k dlhodobému neplneniu si povinností jedného z vlastníkov bytov nemôže byť bezhraničná, mohla by totiž viesť k strate platobnej morálky aj iných vlastníkov bytov, čo je pre finančnú udržateľnosť zdravého fungovania prevádzky a údržby bytového domu mimoriadne významné.

53. Vzhľadom k uvedeným dôvodom preto súd žalobu zamietol, ako to vyplýva z výroku tohto rozsudku.

54. Spolu s vydaným rozsudkom súd nezrušil neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Bardejov č. k. 3C/193/2016-54 z 19.8.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť 9.12.2016, keďže z označeného predbežného opatrenia vyplýva, že toto bolo časovo obmedzené len do právoplatného skončenia vo veci samej, teda do prípadnej právoplatnosti tohto rozsudku. Predbežné opatrenie zmysle § 333 C.s.p. tak zanikne uplynutím času, t. j. dňom právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie v tejto veci skončí.

55. Podľa § 255 ods. 1 a 2 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. 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.

56. Pri svojom rozhodnutí o nároku na náhradu trov konania súd vychádzal zo skutočnosti, že žalovaní v 1. až 64. rade síce boli v konaní procesne plne úspešní, títo si však nárok na náhradu trovy konania neuplatňovali, preto súd vychádzajúc zo zásady hospodárnosti konania žalovaným nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bol rozsudok vydaný (§ 359 CSP). Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Bardejov. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v uvedenej lehote podané na príslušnom odvolacom súde (§ 362 ods. 1, 2 CSP).

V odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) je treba uviesť, 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) (§ 363 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP). Odvolanie len proti odôvodneniu rozsudku nie je prípustné (§ 358 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).

Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd. Ak sa rozhodlo o niekoľkých právach so samostatným skutkovým základom alebo ak sa rozhodnutie týka niekoľkých subjektov a ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76 a odvolanie sa výslovne vzťahuje len na niektoré práva alebo na niektoré subjekty, nie je právoplatnosť výroku, ktorý nie je napadnutý, odvolaním dotknutá. To neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol výslovne dotknutý, alebo ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu. Právoplatnosť ostatných výrokov nie je dotknutá ani vtedy, ak odvolanie smeruje len proti výroku o trovách konania, o príslušenstve pohľadávky, o jej splatnosti alebo o predbežnej vykonateľnosti (§ 367 CSP).

Dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova. Ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania. Ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví. Ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane (§ 369 CSP).

Ak je žaloba vzatá späť po rozhodnutí súdu prvej inštancie, ale skôr, ako rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, odvolací súd rozhodne o pripustení späťvzatia. Súd späťvzatie žaloby nepripustí, ak s tým protistrana z vážnych dôvodov nesúhlasí. Ak späťvzatie žaloby pripustí, odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvej inštancie a konanie zastaví. Ak je žaloba vzatá späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane (§ 370 CSP).

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť (§ 371 CSP). V odvolacom konaní nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou (§ 372 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.