

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 16Co/17/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8117222877
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Kovaľová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8117222877.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Kovaľovej a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Martina Filakovského v právnej veci žalobcov: 1. M. Y. U., P.: XX.XX.XXXX, N. E.I. XX, XXX XX E., 2. D. G. U.Č., P.: XX.XX.XXXX, N. E. XX, XXX XX E., obaja právne zastúpení Advokátska kancelária Fabian a Novosad s.r.o., so sídlom Masarykova 16, 080 01 Prešov, IČO 51 913 984 proti žalovaným: J. Y. N. P.W. E. Y. I. H.. Č.. XXXX J. A. Ú. E. - U. A. P. O. Č.. XXXX E. U.. Ú.. E., U. D. V. X. E. Č.. X, J. U. V. V. H., N..H.. J. XX, XXX XX E., M.: XX XXX XXX, o určenie neplatnosti písomného hlasovania, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Prešov sp. zn. 12C/39/2017-97 zo dňa 11.decembra 2018 takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vracia vec súdu I. inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozhodol tak, že

„I. Výsledky písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. XXXX, zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. E., na ulici E. P. X - XX v E., ktoré sa uskutočnilo v dňoch od 06.10.2017 do 15.10.2017 a predmetom ktorého bolo zníženie príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov tohto bytového domu, z r u š u j e.

II. U r č u j e, že pravidelný mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv sa pre vlastníkov nebytových priestorov bytového domu súp. č. XXXX, zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. E., na ulici E., znižuje na úroveň 50 % výšky pravidelného mesačného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv platného pre vlastníkov bytov tohto bytového domu.

III. Žalobcovia m a j ú voči žalovaným n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov konania, o ktorých výške rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.“

2. Súd vec právne posúdil okrem iného podľa ustanovenia § 9 odsek 7, § 10 odsek 1, 3, 6, § 11, § 14 odsek 1, 2, 3, 4, 8, § 14a odsek 6, 7, zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“), Čl. 8, Čl. 15 odsek 1, 2, § 137 písm. b), § 150 odsek 1, § 151 odsek 1, 2, § 186 odsek 2, § 191 odsek 1, 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“), § 139 odsek 2, 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“).

3. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobcovia žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 02.11.2017 sa domáhali, aby súd rozhodol, že výsledky písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. XXXX, zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. E., na ulici E. P. X - XX v E., ktoré sa uskutočnilo v dňoch od 06.10.2017 do 15.10.2017 a predmetom ktorého

bolo zníženie príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov tohto bytového domu, sa zrušujú. Zároveň, aby súd určil, že pravidelný mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv sa pre vlastníkov nebytových priestorov bytového domu súp. č. XXXX, zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. E., na ulici E. P. X - XX v E., znižuje na úroveň 50 % výšky pravidelného mesačného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv platného pre vlastníkov bytov tohto bytového domu. Svoju žalobu odôvodnili tým, že ako prehlasovaní vlastníci nebytových priestorov v bytovom dome, sa touto žalobou domáhajú ochrany svojich práv pred uznesením spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktoré predstavuje neprímeraný (zjavne nespravodlivý) zásah do týchto ich práv.

4. Uviedli, že žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi ostatných bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu. Žalobcovia uviedli, že dňa 24.07.2017 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov uvedeného bytového domu, táto schôdza sa konala v priestoroch B. V. na ul. E. X v E.. Na tejto schôdzi, okrem iného, vystúpil žalobca v 2. rade, ktorý predniesol svoj návrh na zníženie výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre nebytové priestory predmetného bytového domu, a to na výšku 50 % výšky tohto poplatku pre vlastníkov bytov predmetného bytového domu. Žalobca v 2. rade tento svoj návrh odôvodnil ustanovením § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“). V zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov je tento návrh uvedený pod bodom č. 10.5 v časti rôzne. O tomto návrhu žalobcu v 2. rade bolo na schôdzi vlastníkov hlasované s nasledujúcim výsledkom: - za návrh hlasovalo 33 prítomných; - proti návrhu hlasovali 2 prítomní; - nikto sa nezdržal hlasovania; - spolu hlasovalo 35 prítomných. Návrh žalobcu v 2. rade bol síce prijatý nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov hodinu po začatí schôdze, avšak vzhľadom na nízku účasť vlastníkov na bytovej schôdzi bolo rozhodnuté, že správca k tomuto bodu pripraví písomné hlasovanie. Písomné hlasovanie o uvedenej otázke sa uskutočnilo v dňoch od 06.10.2017 do 15.10.2017 od 15:00 hod. do 20:00 hod. Výsledky písomného hlasovania boli zverejnené dňa 16.10.2017 a boli nasledujúce: - súhlasili: 4 - nesúhlasili: 79 - nehlasovali: 33 - spolu: 116. Návrh, o ktorom sa uskutočnilo písomné hlasovanie teda nebol prijatý nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

5. Žalobcovia majú za to, že výsledky tohto písomného hlasovania a stanovisko ostatných vlastníkov bytov je v priamom rozpore s ustanovením § 10 ods. 1 veta posledná zák. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Uviedli, že súčasný stav, kedy výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv je rovnaká pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu, žalobcovia považujú za zjavne nespravodlivý. Podľa súčasného stavu sa totiž vôbec nezohľadňuje miera využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu vlastníkmi nebytových priestorov. Všetky nebytové priestory v predmetnom bytovom dome majú svoje samostatné vchody z verejných priestranstiev, a teda vlastníci nebytových priestorov a ani žiadna iná osoba pri návštevách nebytových priestorov nevyužíva žiadne spoločné priestory bytového domu, výťahy a ani iné spoločné technické zariadenia bytového domu.

6. Ďalej poukázali na to, že v rámci zamýšľaného investičného zámeru na obnovu bytového domu bol na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 24.07.2017 odsúhlasený konečný rozsah investičného zámeru. Podľa projektu komplexného zateplenia bytového domu sa však zateplenie netýka prízemie bytového domu, kde sa nachádzajú všetky nebytové priestory, ale zateplenie zatepľovacím systémom na báze minerálnej vlny o hrúbke 160 mm sa začať až na prvom nadzemnom podlaží.

7. Zástupca žalovaných k žalobe uviedol, že písomné hlasovanie prebehlo v súlade s platnou právnou úpravou a hlasoval len ten, kto hlasovať mal, teda vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Poukázal na to, že rozhodnutie o investičnom zámere patrí vlastníkom v dome a proti nemu je možné zo strany prehlasovaného vlastníka podať žalobu na príslušnom súde. Pokiaľ tak žalobcovia neurobili v zákonnej lehote, platí rozhodnutie vlastníkov v dome. Bol toho názoru, že nie je možné rozhodnutím súdu určiť, aká má byť výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, preto navrhol žalobu zamietnuť.

8. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici E. P. X - XX v E. konanej dňa 20.07.2017 o 17.00 hod. na Y.. mal súd zistené, že v programe bolo okrem iného v bode XX. 5 prerokovanie požiadavky žalobcu 2. rade o zníženie tvorby do fondu prevádzky, údržby a

opráv pre nebytové priestory v zmysle ustanovení § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Kde žalobca 2. rade navrhol výšku tvorby na m² tak, aby bola pre nebytové priestory o 50 % nižšia ako tvorba do fondu na m² pre byty podľa predajov hlasovania bol počet hlasujúcich za predložený návrh 33 a počet proti bol 2 počet hlasujúcich bolo 35 v závere bolo konštatované, že vzhľadom nízku účasť vlastníkov na domovej schôdzi k tomuto bodu správca prípravy písomné hlasovanie. Podľa výsledkov a vyhlásenia overovateľov písomného hlasovania (č.l. sp. 38) zo dňa 16. 10. 2017, dňa 29. 9. 2017 bolo vyvesené oznámenie o písomnom hlasovaní, ktoré sa uskutočnilo v dňoch od 6. 10. 2017 do 15. 10. 2017 od 15.00 hod. do 20.00 hod. k bodom programu na hlasovacích lístkoch, ktoré mali k dispozícii všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome počet bytov 112, počet nebytových priestorov. Na otázku, či súhlasia so znížením tvorby do fondu prevádzky, údržby a opráv pre nebytové priestory vždy o 50 % oproti tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv pre byty vyjadrili písomný súhlas 4 hlasy, nesúhlasilo 79 hlasov a nehlasovalo 33 hlasov. V závere bolo konštatované, že návrh nebol prijatý nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vo veci bol vypočítaný žalobca v 2. rade, ktorý poukázal na písomné vyjadrenia a upozornil najmä na projekt renovácie a zateplenia predmetného bytového domu, že tento obchádza nebytové priestory. Celá renovácia má sa týkať len bytových priestorov. Príspevok do fondu opráv bytového domu sa má zdvojnásobiť. Vlastníci nebytových priestorov, vzhľadom na projekt rekonštrukcie nemôžu očakávať za to kompenzácie a ani zo strany zástupcov vlastníkov bytov im takéhoto prísľuby neboli prednesené. Ide o nerovnováhu toho, že musia prispievať do fondu opráv a podieľať sa na rekonštrukcii celého bytového domu, na druhej strane nemožno vo vzťahu k ich priestorom žiadne kompenzácie z toho očakávať. Vo veci bola vypočítaná žalovaná N. J., a súčasne vlastníčka nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome. Uviedla, že súhlasí so žalobou. Poukázala na svoje skúsenosti vo vzťahu k nebytovým priestorom, kde vlastníci bytov sú nespravodliví. V danom prípade sa nevedia s nimi dohodnúť, vlastníci bytov neakceptujú ich požiadavky aj keď prispievajú rovnakou mierou, čo sa týka fondu prevádzky, údržby a opráv. Uviedla, že sa pokúšali, aby boli vymenené dvere a okná aj na nebytových priestoroch a rovnako hradené z fondu opráv. Uvedené neschválili, podnet na osamostatnenie sa vykurovania elektrinou tiež nebol priechodný.

9. V danej právnej veci súd mal za to, že ide o žalobu na usporiadanie práv a povinností pričom z hmotného práva (ust. § 14 ods. 8) vyplýva, že súd má oprávnenie existujúci právny stav medzi stranami modifikovať, teda zmeniť jeho obsah (usporiadať ho), pričom sa musí pohybovať v rámci pravidiel ustanovených príslušnou hmotnoprávnou normou. V danej právnej veci súd z vykonaného dokazovania mal preukázané, že vlastníci nebytových priestorov - žalobcovia bez užívania spoločných priestorov s vlastními bytov ako aj ďalších zariadení v bytovom dome (napr. nevyužívajú výtahy inštalované v predmetnom bytovom) sa v rovnakom rozsahu ako vlastníci bytov podieľajú na úhrade nákladov na upratovanie, údržbu, osvetlenie a vykurovanie spoločných priestorov bytového domu a rovnako, tak aj na úhrade nákladov na prevádzku, údržbu, spoločných priestorov daného bytového domu. Vlastníci nebytových priestorov znášajú tieto náklady aj napriek tomu, že v súvislosti s týmito úhradami neobdržia žiadne protiplnenie. Dokonca sporné nebolo ani to, že obnova bytového domu nepočíta s nebytovými priestormi. Poukázal na dôvodovú správu a uviedol, že na základe poznatkov z praxe sa novo ustanovuje spôsob tvorby fondu prevádzky, údržba a opráv domu v prípadoch, keď s bytom alebo nebytovým priestorom je spojené užívanie len určitých spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu. Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv je upravená inak v tých prípadoch, kedy vlastníci nebytových priestorov neužívajú spoločné zariadenia domu a ani všetky spoločné časti domu, teda nemajú osôh z ich opravy alebo rekonštrukcie. Prax ukázala, že napr. v domoch sa nezateplujú garáže alebo nebytové priestory v prízemí, aj keď ich vlastníci sa predávajúci do fondu prevádzky, údržby a opráv domu podieľajú na financovaní zateplenia celého domu, ako aj na splácaní úveru. Navrhovaná úprava má umožniť, aby boli pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnené špecifiká niektorých domov a obmedzené užívanie spoločných priestorov vlastními nebytových priestorov a garáží pri zachovaní princípu veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Vlastníkom nebytových priestorov alebo garáží bude umožnené podieľať sa na tvorbe fondu inou výškou preddavku, než vlastníkom bytov, ktorá však taktiež bude vychádzať z veľkosti podlahovej plochy nebytového priestoru alebo garáže.

10. Súd mal preukázané, že práve takáto situácia v predmetnom bytovom dome nastala a z týchto dôvodov žalobe vyhovel. Následne vychádzajúc z predloženej sumarizácie zo strany žalobcov, ktorú žalovaní nespochybnili, vyplynulo, že v roku 2015 bolo fondu prevádzky, údržby a opráv čerpané celkom 16 773,33 EUR, pričom mimo nebytových priestorov bolo čerpané 10 668,22 EUR, čo predstavuje 63,60 %, v roku 2016 bolo čerpaných celkom 14 707,69 EUR a čerpaných mimo nebytové priestory bolo 8

906,65 EUR, čo predstavuje 60,50 %, v roku 2017 bolo čerpaných 31 366,83 EUR, ak čerpanie mimo nebytových priestorov bolo vo výške 26 824,30 EUR, čo predstavuje 85,50 %. Z uvedených záverov je zrejmé, že požadované zníženie mesačného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov daného bytového domu o 50 % je primerané a zohľadňuje špecifiká predmetného bytového domu.

11. O trovách konania rozhodol podľa § 255 odsek 1 v spojení s § 262 odsek 1, 2 C.s.p.

12. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podali odvolanie žalovaní včas. Navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil v celom rozsahu a žalobu žalobcov zamietol ako neodôvodnenú. Zástupca žalovaných nesúhlasí s výrokom o zrušení písomného hlasovania z dôvodu, že mu nie sú dostatočne známe dôvody pre tento výrok súdu. Písomné hlasovanie prebehlo v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nie je preto dôvod, aby výsledky písomného hlasovania boli zrušené. Návrh na zníženie príspevku pre vlastníkov nebytových priestorov do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu v písomnom hlasovaní neprešiel. Táto skutočnosť však nemôže byť dôvodom pre zrušenie hlasovania. Uviedol, že zákon nehovorí nič o tom, že by v prípade neodsúhlasenia nižšieho príspevku pre vlastníkov nebytových priestorov malo byť hlasovanie neplatné. Ak by malo platiť rozhodnutie súdu o zrušení výsledkov písomného hlasovania, odoprie sa tým vlastníkom právo rozhodovať o veciach, ktoré sa týkajú domu, pretože len vlastníci v dome a nikto iný nemôže určiť výšku mesačného príspevku na 1 m² plochy bytu, resp. nebytového priestoru. Vo vzťahu k výroku II. namietal, že tento výrok nemá oporu v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Súd sa nezaoberal skutočnosťou, že v prípade zníženia príspevku určeného výrokom súdu vážnym spôsobom ohrozí splácanie úveru vlastníkami v dome a bankový dom je oprávnený vyvodit' voči vlastníkom domu sankcie vo výške zvýšeného úroku. Podľa názoru odvolateľa súd nie je oprávnený rozhodnúť o výške príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv v dome, keďže nemá na to splnomocnenie delegované zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a už vôbec nemôže rozhodnúť o tom, že výška má byť znížená o 50 % oproti vlastníkom bytov. Podľa jeho názoru nie je možné súdnou cestou žiadať zrušenie slobodného rozhodnutia vlastníkov bytového domu, ktoré bolo vykonané v súlade s platnou právnou úpravou.

13. K odvolaniu žalovaných sa vyjadrili žalobcovia. Žalobcovia považujú rozsudok súdu prvej inštancie za vecne správny a zákonný. Tvrdenie údajného ohrozenia splácania úveru na financovanie obnovy bytového domu považujú za ničím nepodložené, nakoľko výpadok v príjmoch fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov nebytových priestorov v prípade zníženia ich príspevku by sa pohyboval rádovo v desiatkach eur ročne, čo pri celkovej výške čerpaného úveru je mizivé percento. Došlo k porušeniu práv vlastníkov nebytových priestorov hlasovaním, ktoré bolo napadnuté žalobou. Domáhajú sa ochrany svojich zákonných práv keďže neexistuje iný orgán ako súd, ktorý by im takú ochranu mohol poskytnúť, nakoľko v prípade existujúceho rozporu s vlastníkami bytov budú vždy vlastníci nebytových priestorov daného bytového domu v menšine a prehlasovaní. Zároveň si uplatnili trovy odvolacieho konania.

14. K vyjadreniu žalobcov podal vyjadrenie zástupca žalovaných. Uviedol, že právna úprava zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov delegovala na vlastníkov bytov a nebytových priestorov, aby si hlasovaním určili výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Písomné hlasovanie prebehlo v súlade s platnou právnou úpravou a preto nie je dôvod, aby sa týmto hlasovaním ďalej zaoberal súd, nakoľko vlastníci legitímne vyjadrili svoj názor na výšku príspevku aj s prihliadnutím na obnovu bytového domu a čerpanie úveru. Žalobcovia mali viac komunikovať so zástupcami vlastníkov domu, nie je možné, aby sa len tak znížil príspevok bez komunikácie a bez nejakej hlbšej analýzy celého problému. Naďalej zotráva na dôvodoch odvolania v celom rozsahu.

15. K vyjadreniu žalovaných sa vyjadrili žalobcovia. Žalobcovia opätovne poukázali na skutočnosť, že v tejto súvislosti využili všetky dostupné právne prostriedky na dosiahnutie nápravy nezákonného stavu. Svoje návrhy predložili v písomnej forme správcovi dotknutého bytového domu, následne tieto návrhy predniesli na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorej sa následne rozhodlo o vyhlásení písomného hlasovania. Žalobcovia už nemali inú možnosť ako svoje návrhy a požiadavky uplatniť súdnou cestou. Majú za to, že nerešpektovaním zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ust. § 10 odsek 1) zo strany správcu a ostatných vlastníkov bytového domu došlo k porušeniu ich subjektívnych práv, ako aj subjektívnych práv ostatných vlastníkov nebytových priestorov predmetného bytového domu. Podľa platnej právnej úpravy neexistuje iný orgán, než všeobecný súd,

ktorý by o otázke porušenia subjektívnych práv žalobcov mohol rozhodnúť a poskytnúť im ochranu. Na tejto skutočnosti nemôže zmeniť nič, ani to, že písomné hlasovanie bolo zrealizované v súlade s platnou právnou úpravou. Ohľadom výpadku príjmov do fondu prevádzky, údržby a opráv suma 62 500,- eur za 25 rokov (2500,- eur ročne), predstavuje 5,26 % celkovej výšky istiny čerpaného úveru. Podľa údajov zverejnených správcom bytového domu, príspevky pripadajúce na nebytové priestory predstavujú 7,05 % z celkovej výšky príspevkov za bytový dom ako celok. Výpadok príjmov po žalobcami navrhovanom znížení príspevku by predstavoval iba niečo vyše 3,5 % celkového ročného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil ako vecne správny.

16. K vyjadreniu žalobcov podal vyjadrenie zástupca žalovaných. Uviedol, že podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov len vlastníci sú oprávnení stanoviť a odsúhlasíť výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, nemôže to urobiť súd alebo iná inštitúcia. Podľa zákona, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neodsúhlasia nižšiu platbu pre vlastníka nebytového priestoru do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu vzhľadom na mieru využívania priestoru, nejde automaticky o protiprávny stav. O protiprávny stav by išlo, ak by hlasoval ten, kto nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, prípadne by hlasoval v rozpore s úradne overeným splnomocnením. Vo zvyšnej časti zotrval na svojich doterajších vyjadreniach v celom rozsahu.

17. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 C.s.p.), vzhľadom na včas podané odvolanie, preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ustanovenia § 379 a nasl. C.s.p., bez nariadenia pojednávania (§ 385 C.s.p. a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných je dôvodné.

18. Podľa ustanovenia § 10 odsek 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného v čase písomného hlasovania, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spolčenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade¹⁰) 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 príľahlého 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 zaráta 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 vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome.

19. Podľa ustanovenia § 14 odsek 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného v čase písomného hlasovania, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príľahlého pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.

Podľa odseku 5, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného

hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa odseku 8, ak 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 vlastníckymi 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.

20. Podľa ustanovenia § 139 odsek 1 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Podľa odseku 2, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Podľa odseku 3, ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

21. K odvolacej námietke žalovaných, že súd nie je oprávnený rozhodnúť o výške príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, a námietke, že nie je možné súdnou cestou žiadať zrušenie slobodného rozhodnutia vlastníkov bytového domu odvolací súd poukazuje na nález Ústavného súdu SR zo dňa 03.07.2013 sp.zn. PL. ÚS 110/2011-40 cit.: „Z hľadiska ústavnej akceptovateľnosti napadnutej právnej úpravy (vo väzbe na čl. 20 ods. 1 ústavy) ústavný súd ale považuje za kľúčový (už citovaný) § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, z ktorého možno vyvodiť, že prehlasovaní vlastníci bytov alebo nebytových priestorov sa môžu vo vzťahu k rozhodnutiam ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov (bez ohľadu na to, či išlo o rozhodnutie prijaté nadpolovičnou alebo dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov) domáhať súdnej ochrany, t. j. majú procesný prostriedok na zabezpečenie ochrany svojich práv.

V naznačenom kontexte ústavný súd poukazuje na skutočnosť, že právo na ochranu vlastníctva podľa čl. 20 ods. 1 ústavy síce neobsahuje explicitnú procedurálnu ochranu, ale jeho autentická ochrana znamená, že procedurálna ochrana je v ňom implikovaná. Ústavný súd už v náleze sp. zn. I. ÚS 23/01 uviedol, že slovné spojenie „právo na ochranu“, ktoré je použité aj v čl. 20 ods. 1 ústavy, implikuje v sebe aj potrebu minimálnych garancií procesnej povahy, ktoré sú ustanovené priamo v čl. 20 ods. 1 ústavy a ktorých nedodržanie môže mať za následok jeho porušenie (popri porušení základného práva na súdnu a inú právnu ochranu podľa čl. 46 a nasl. ústavy). Implicitnú procesnú ochranu ústavný súd potvrdil aj v ďalších nálezoch - sp. zn. III. ÚS 328/05 či sp. zn. III. ÚS 117/06. Uvedený právny názor ústavný súd formuloval v zhode s judikatúrou ESLP k čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, v zmysle ktorej tento článok implikuje, že každý zásah do práva na pokojné užívanie majetku musí byť sprevádzaný procedurálnymi garanciami umožňujúcimi jednotlivcom rozumnú možnosť predložiť ich vec pred orgán verejnej moci pre účely efektívneho domáhania sa preskúmania zásahu (Hentrich v. France, sťažnosť č. 13616/88, rozsudok z 22. septembra 1994, § 40 a nasl.)“ Ďalej pokračuje „Vychádzajúc z uvedeného, ústavný súd konštatuje, že v posudzovanom prípade nič nebráni tomu, aby právo prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru „obrátiť sa... na súd, aby vo veci rozhodol...“ garantované prostredníctvom § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov bolo interpretované v právno-aplikačnej praxi materiálne, t. j. aby predmetom žaloby prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru mohli byť nielen námietky smerujúce proti porušeniu zákonom ustanovenej procedúry pri prijímaní rozhodnutí absolútnou

väčšinou, resp. dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktoré sa týkajú vecí patriacich do ich spoluvlastníctva podľa § 14 ods. 2 a 3 zákona o vlastníctve bytov, ale aj námietky smerujúce proti obsahu týchto rozhodnutí, t. j. aj námietky, že ide o také rozhodnutie, ktoré predstavuje neprimeraný zásah do vlastníckych práv prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom, príslušenstvu a pozemku. Podporne v prospech tohto záveru možno pripomenúť aj zásadu priority materiálneho prístupu k ochrane ústavnosti, resp. ochrane základných práv a slobôd, ktorú ústavný súd štandardne uplatňuje vo svojej judikatúre (pozri napr. IV. ÚS 99/2010, IV. ÚS 196/2011, PL. ÚS 100/2011, III. ÚS 342/2011). O žalobe podanej prehlasovaným vlastníkom podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov je oprávnený a aj povinný rozhodnúť nezávislý súd, ktorého kľúčovou úlohou pri rozhodovaní o takejto žalobe je zabezpečiť spravodlivú rovnováhu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t. j. starostlivo prihliadať tak na práva a zákonom chránené záujmy tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí boli pri žalobou napadnutom rozhodnutí podľa zákona o vlastníctve bytov prehlasovaní, ako aj na práva a zákonom chránené záujmy tých, ktorí za napadnuté rozhodnutie hlasovali. Ide o špeciálnu právnu úpravu zodpovedajúcu špecifickým črtám spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom a príslušenstvu, ako aj spoluvlastníctva alebo iných spoločných práv k pozemku (§ 19 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov), ktorá vo svojej podstate zodpovedá všeobecnej právnej úprave ochrany (podielových) spoluvlastníkov (§ 139 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka) a predstavuje štandardný spôsob právnej ochrany súvisiaci s uplatňovaním vlastníckych práv, a preto podľa názoru ústavného súdu neexistuje dôvod na to, aby bol z ústavného hľadiska spochybňovaný.“

22. Žalovaní vo svojom odvolaní namietali výrok súdu o zrušení písomného hlasovania. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplýva, že súd prvej inštancie neuviedol dôvody pre ktoré zrušil výsledky písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Nie je možné zistiť právny záver súdu, či písomné hlasovanie prebehlo v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo nie, tiež skutočnosť, či vlastníci nebytových priestorov boli prehlasovaní a či to má následok neplatnosť hlasovania. Súd prvej inštancie nedal odpoveď prečo bolo potrebné písomné hlasovanie zrušiť. Z odôvodnenia rozhodnutia nevyplývajú aké dôkazy s tým súvisiace vykonal a vyhodnotil. Preto odvolací súd nemohol dať odpoveď na odvolaciu námietku žalovaných vo vzťahu k prvému výroku, pretože sám nepoznal, na základe ktorých dôkazov a úvah dospel k záveru o potrebe vyhovieť tomuto nároku. Bolo nutné sa zaoberať obsahom samotného návrhu a výroku, či je v súlade so žalobnými tvrdeniami alebo nie, a následne o takto navrhovanom výroku rozhodnúť.

23. Vo vzťahu k výroku II. napadnutého rozhodnutia a jeho odôvodnenia - z obsahu rozhodnutia nie je možné zistiť, ktoré skutočnosti, dôkazy považoval súd I. inštancie za rozhodujúce a ktoré nie. Odkaz len na citáciu zákona bez vysvetlenia úvah súdu, ktoré ho viedli k rozhodnutiu je nepostačujúce a takéto rozhodnutie je nepreskúmateľné.

24. Obsahové náležitosti rozsudku určuje ust. § 220 C.s.p.. Ich správnosť a úplnosť je predpokladom vykonateľnosti a preskúmateľnosti rozhodnutia. Podľa ustanovenia § 220 ods. 2 C.s.p., v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé

25. Štruktúra odôvodnenia rozhodnutia je v priamej spojitosti so základným právom na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Ak súd pri odôvodňovaní rozhodnutia nepostupuje spôsobom, ktorý záväzne určuje ustanovenie § 220 ods. 2 C.s.p. dochádza nielen k tomu, že rozhodnutie je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov alebo pre ich nezrozumiteľnosť, ale aj k tomu, že základné právo na súdnu ochranu nie je naplnené reálnym obsahom. Konanie a rozhodovanie všeobecných súdov sa uskutočňuje v predpísanom ústavnom a zákonomnom rámci, rešpektovanie ktorého vylučuje svojvôľu v ich postupe, pričom vylúčenie svojvôle sa zabezpečuje viacerými prostriedkami, vrátane ich povinnosti svoje rozhodnutia odôvodniť. Odôvodnenie rozhodnutí dovoľuje účastníkom konania posúdiť ako súd v ich veci vyložil a aplikoval príslušné predpisy a akými úvahami sa spravoval pri svojom rozhodovaní o veci.

26. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd postupom podľa § 389 ods. 1 písm. b) C.s.p. rozhodol tak, že zrušil rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, nakoľko nedostatočne odôvodnené rozhodnutie je potrebné hodnotiť ako nesprávny procesný postup súdu, ktorým bolo znemožnené žalobcovi, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

27. Úlohou súdu prvej inštancie bude po vrátení veci sa vysporiadať so všetkými tvrdeniami a dôkazmi predloženými účastníkmi v priebehu konania, vykonať potrebné dokazovanie a následne ustáliť vo svojom rozhodnutí taký právny záver, ktorý bude preskúmateľný najmä v tých otázkach, ktoré boli zjavne sporné medzi účastníkmi počas konania. Z odôvodnenia rozhodnutia musia byť zjavné úvahy, ktorými sa súd riadil pri rozhodovaní o tom, ktorom nároku, v zmysle ust. čl. 15 a § 191 C.s.p.. Následne vo veci rozhodne tak, aby rozhodnutím nedošlo k porušeniu práva na spravodlivý proces tým, že svoje rozhodnutie dostatočne neodôvodnil.

28. Prvoinštančný súd, ktorý je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 C.s.p.) v novom rozhodnutí rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

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

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).