

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 9C/221/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4113222816
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Moravčíková
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2019:4113222816.20

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou JUDr. Katarínou Moravčíkovou, v spore žalobcov: 1. O. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXX, D., 2. Ing. S. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXX/XX, D., 3. Mgr. I. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XX, Nitra, všetci zastúpení: ADVOKÁT JUDr. PETER TIMKO spol. s r. o., so sídlom Štefánikova trieda 6, Nitra, IČO: 50 528 874, proti žalovanému: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov REVITAL, so sídlom Mostná 221, Nitra, IČO: 37 856 201, zastúpený: Advokátska kancelária STOKLASA & STOKLASOVÁ s.r.o., so sídlom Farská 25, Nitra, IČO: 36 856 282, o sprístupnenie dokladov, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu vo zvyšnej časti zamietla.

II. Žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalobcom spoločne a nerozdielne v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia v 1. až 3. rade (ďalej len žalobcovia) sa žalobou, doručenu na súd dňa 09.07.2013 domáhali, aby súd uložil žalovanému povinnosť sprístupniť im k nahliadnutiu doklady, týkajúce sa bytového domu súpisné číslo XXX, nachádzajúceho sa na O. ulici v D., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre kat. úz. Nitra, a to za obdobie rokov 2009 až 2012. Okresný súd Nitra rozsudkom zo dňa 20.03.2018, č. k. 9C/221/2013-355, žalobe čiastočne vyhovel a žalovanému uložil povinnosť sprístupniť a) doklady o spôsobe čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu od roku 2009 do roku 2012, a to: - znenie príslušných došlých faktúr, - znenie príslušných vystavených faktúr, - peňažné denníky a stavy pokladničnej hotovosti, - výpisy zo všetkých bankových účtov, ktoré žalovaný mal zriadené od roku 2009 do roku 2012, - všetky zmluvy o dielo, ktoré mal žalovaný podpísané od roku 2009 do roku 2012 na vykonanie akýchkoľvek opráv, údržby alebo rekonštrukcie spoločných častí, spoločných zariadení alebo príslušenstva bytového domu, - akékoľvek iné zmluvy právneho charakteru, ktoré mal žalovaný podpísané od roku 2009 do roku 2012 s tretími osobami, buď fyzickými alebo právnickými, b) všetky doklady o vopred udelenom súhlase zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, vo všetkých jednotlivých prípadoch od roku 2009 do roku 2012, kedy predsedníčka žalovaného uskutočnila úkony hospodárenia s majetkom žalovaného nad rámec sumy 5.000,- Sk (165,97 €) s poukazom na článok X. bod 3. zakladateľskej zmluvy, c) všetky doklady o výške odmeny, ktorú predsedníčka žalovaného alebo členovia rady žalovaného prijali za výkon funkcie od roku 2009 do roku 2012, a doklady, na ktorých zhromaždeniach (schôdzach) vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu malo dôjsť ku schváleniu tejto odmeny, s poukazom na § 7c ods. 9 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a na článok VI. bod 6. písm. h) zakladateľskej zmluvy, d) všetky doklady: - o tom, akým spôsobom boli uplatnené a vymáhané v mene žalovaného zmluvné pokuty od roku 2009 do roku 2012 voči vlastníkom bytov a nebytových

priestorov bytového domu v sadzbe 5,- Sk (0,17 €) denne za omeškanie s plnením preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, s poukazom na článok VII. bod 10. zakladateľskej zmluvy, -
o miere úspešnosti vymáhania týchto pokút, o prehľade vymožených pokút a o spôsobe, akým bolo naložené s výťažkom z vymáhania pokút. Súd konanie v časti o uloženie povinnosti žalovanému do troch dní od právoplatnosti rozsudku, sprístupniť žalobcom v 1. až v 3. rade k nahliadnutiu na sedem dní všetky zápisnice od roku 2009 do roku 2012 zo zhromaždení (schôdzí) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXX na O. ulici v D., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie D. spolu so všetkými prílohami (najmä prezenčnými listinami prítomných osôb) a správy žalovaného o svojej činnosti od roku 2009 do roku 2012, týkajúce sa bytového domu, finančného hospodárenia bytového domu, stavu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ako aj iných významných skutočností, ktoré súvisia so správou bytového domu, s poukazom na § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zastavil a žalobu vo zvyšnej časti zamietol. Zároveň žalobcom priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Proti rozsudku podali obe strany odvolanie, pričom žalobcovia len voči výroku III. o zamietnutí žaloby a žalovaný voči výrokom I. a IV. (vyhovujúcej časti žaloby a trovám konania). Krajský súd v Nitre rozsudkom zo dňa 16.01.2019, č. k. 25Co/207/2018-409 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti potvrdil. V ostatnej napadnutej časti rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie.

3. V odôvodnení svojho rozhodnutia poukázal na to, že odvolanie žalobcov voči zamietajúcej časti žaloby bolo nedôvodné, nebolo možné z neho vyvodiť, čo ním žalobcovia namietali a považoval ho za hypotetické. Odvolací súd žalobný návrh posúdil ako neurčitý a nevykonateľný by bol aj výrok rozsudku, čo je v rozpore s § 132 Civilného sporového poriadku. Vytkol súdu prvej inštancie, že zo súdneho spisu nevyplýva oboznamovanie listinných dokladov zo zápisníc o pojednávaní. Zároveň uviedol, že konanie žalobcov sa skôr javí ako zneužitie výkonu práva, ktorého cieľom nie je dosiahnutie účelu a zmyslu sledovaného právnou normou, ale porušenie princípov dobrých mravov.

4. Rozsudok súdu prvej inštancie nadobudol právoplatnosť v časti zamietnutia žaloby v spojení s rozsudkom odvolacieho súdu dňa 08.03.2019.

5. Súd prvej inštancie je podľa § 391 ods. 2 Civilného sporového poriadku viazaný právnym názorom odvolacieho súdu. Na základe toho ako prvé súd vyzval dňa 10.04.2019 právneho zástupcu žalobcov, aby súdu oznámil, či trvajú žalobcovia na podanej žalobe. Na prvú výzvu neodpovedal, preto ho súd opäť dňa 20.05.2019 vyzval k tomu, aby súdu oznámil stanovisko žalobcov. Podaním zo dňa 17.06.2019 oznámil právny zástupca žalobcov, že na podanej žalobe trvajú.

6. Súd nariadil v spore pojednávanie, v rámci ktorého právny zástupca žalobcov uviedol, že v celku nepochopil čo mal v tomto konaní vysvetľovať, pretože bol presvedčený, že súd prvej inštancie sa vyporiadal so všetkými skutočnosťami a dôkazmi, ktoré mal k dispozícii. Žalobcom bolo dlhodobo upierané právo oboznámiť sa s dokladmi, týkajúcimi sa správy domu. Pokiaľ nepoznajú obsah dokladov, nedokážu sformulovať, čo má žalovaný sprístupniť. Uviedol, že odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu sa určitým spôsobom dotklo aj jeho osobne, pretože je v ňom konštatované, že konanie žalobcov sa javí ako šikanózne a v rozpore s dobrými mravmi. Vyhlásil, že nikdy počas svojej doterajšej praxe tak nekonal a ak si Krajský súd v Nitre myslí, že žalobcovia majú záujem sa len súdiť, tak sa mylí. Navrhnutý žalobný petit bol podľa neho vykonateľný, opiera sa o znenie zmluvy o spoločenstve vlastníkov ako aj o účtovné predpisy. Ohľadne dokladov, ktoré mali byť zo strany žalovaného predložené, poukázal na to, že nebolo možné vyvodiť záver, že všetko, čo žalobcovia požadovali im bolo predložené, ak bolo zrejmé, že ani nepodpísali úradný záznam. V spore navrhol, aby súd v rámci dokazovania uložil žalovanému povinnosť predložiť 4 šanóny dokladov, o ktorých žalovaný tvrdí, že ich mali sprístupnené v byte p. Kružlíkovej v dňoch 18.12.2013, 3.3.2014 a 4.3.2014, okrem toho žiadal predložiť kompletne výpisy z bankových účtov za roky 2009-2012 a navrhol vypočuť svedkov, ktorí boli osobne prítomní pri študovaní dokladov žalovaného v byte p. G., a to p. S. a p. H.. Okrem toho uviedol, že 90 % vlastníkov bytov byty prenajíma, zvyšní sú staršieho veku a žalobcovia majú záujem vedieť ako spoločenstvo hospodári. Žalovaný nepreukázal a ani súd nevie posúdiť, čo bolo v šanónoch, preto ich treba pripojiť k súdному spisu na dlhšiu dobu. Súd nie je viazaný návrhom združenia spoločenstiev, že výpis z bankového účtu sa ma považovať za osobný údaj. Žalobcovia v dotknutom období neboli dôverníkmi.

7. Právny zástupca žalovaného sa stotožnil v plnom rozsahu s názorom odvolacieho súdu a uviedol, že návrhy na doplnenie dokazovania žalobcov boli už v rámci tohto konania prednesené. Žalovaný dňa 15.3.2017 súdu predložil doklady, ktoré mali žalobcovia k dispozícii v rámci spoločných stretnutí, kedy nahliadli do týchto dokladov u predsedníčky spoločenstva. Konkrétne dňa 18.12.2013 im boli sprístupnené od 17.00 do 19.12 hod., dňa 3.3.2014 od 17.00 do 19.00 hod., pričom žalobcovia odišli už o 17.20. hod a dňa 4.3.2014 od 17.00 do 19.00 hod., pričom žalobcovia odišli o 18.35 hod. Podľa neho mali dostatok času a priestoru na to, aby sa oboznámili s predloženými dokladmi, ktoré boli súčasťou 4 šanónoch. Za to, že svoje právo nevyužili, žalovaný nemôže zodpovedať. Všetky doklady boli predložené zo strany predsedníčky spoločenstva priamo aj súdu. Zo strany žalobcov ide podľa neho len o účelové tvrdenia. Navrhol nevykonať takisto výsluchy svedkov, pričom uviedol, že navrhnutý svedok p. S. už zomrel. Poukázal na tri záznamy zo dňa 18.12.2013, 3.3.2014 a 4.3.2014, z ktorých vyplýva, ktoré konkrétne doklady boli žalobcom predložené na nahliadnutie. Tieto záznamy žalobcovia nepodpísali. Nevidel dôvod na to, aby boli opätovne predložené doklady súdu, nakoľko ich obsah je žalobcom známy. Tieto šanóny boli na súde z dôvodu, aby sa s nimi súd oboznámil. Ich súčasťou boli aj osobné údaje, pričom súd skonštatoval ich existenciu.

8. Zástupca žalovaného - predsedníčka spoločenstva uviedla, že spolu s dôverníkmi v roku 2013 podpisovali prehlásenie o ochrane osobných údajov a len ona a dôverníci mali právo nahliadať do dokladov, na ktoré sa sťahovala ochrana osobných údajov. Dôverníci domov mali sprístupnené všetky tieto doklady a oboznamovali sa s nimi a tieto informácie mohli dať na vedomie samozrejme aj jednotlivým vlastníkom bytov.

9. V rámci záverečnej reči právny zástupca žalobcov uviedol, že odmietnutím navrhnutých dôkazov bol žalobcom zmarený prístup k spravodlivosti. Úradné záznamy, na ktoré poukazuje žalovaný a ktoré pochádzajú z osobných návštev v byte predsedníčky žalovaného nezodpovedajú skutočnosti a odmietnutím výsluchu svedkyne p. Takáčovej bola porušená zásada priamosti a ústnosti civilného procesu. Pani H. sedela na druhom konci miestnosti do predložených šanónov ani jeden jediný raz nenahliadla a preto jej tvrdenie uvedené na zázname má nulovú relevanciu odhliadnuc od toho, že p. Takáčová je členkou dozornej rady žalovaného a teda nemá neutrálny vzťah k stranám sporu. Žalovaný nevyargumentoval, prečo odmietol sprístupniť požadované bankové výpisy, pričom tieto bankové výpisy sa vôbec neuvádzajú ani na sporných troch úradných záznamoch. Textové formulácie uvedené v záznamoch sú všeobecné, ako príklad uvádzam „výstup z účtovného softvéru“. S obsahom šanónov, ktoré boli prinesené v rámci tohto sporu na súd, sa za niekoľko minút na pojednávaní nemohli oboznámiť. Tvrdil, že takto by nemala vyzeráť súdne vykonávaná spravodlivosť. Žalobcovia nepodali žalobu zo šikanózných dôvodov, ale výlučne preto, aby zistili, či žalovaný hospodári alebo nehospodári v súlade s dobrými mravmi a či prostriedky, ktoré sú spoločné, sú mierané účelným spôsobom a či sa pri zmluvných výdavkoch žalovaného robia dostatočne hĺbkové cenové prieskumy. Navrhol žalobe vyhovieť a čo sa týka formulácie žalobného petitu, zopakoval, že jeho formuláciou sa snažili čo najviac priblížiť zmluve o spoločenstve a po terminologickej stránke aj účtovným predpisom. Nárok, ktorý požadovali priznať žalobou, je nárokom, ktorý priamo vyplýva zo zákona o bytoch. Ak by súd bol teoreticky toho názoru, že žalovaný splnil žalobný nárok a uveril by sporným trom úradným záznamom, pre taký prípad subsidiárne poukázal na to, že k splneniu žalobného nároku došlo až po podaní žaloby a preto žiadam, aby na takúto procesnú situáciu súd primerane prihliadol.

10. Žalobkyňa v 2. rade v záverečnej reči uviedla, že 4 roky žiadali o nahliadnutie do dokladov, chceli sa do nich pozrieť a vedieť ako sa hospodári s ich peniazmi. Nie je mysliteľné, aby počas troch návštev zlustrovali všetky informácie. Nezaujímalo ich, koľko ľudí platili, ale išlo im hlavne o prehľad investičných akcií, faktúr a dokladov týkajúcich sa rekonštrukcie domu. Takisto ich zaujímala zmluva s T-com, na základe ktorej bol na dom umiestnený vykryvač. Nakoľko im nebolo umožnené nahliadnuť a oboznámiť sa s hospodárením bytového domu, boli nútení podať túto žalobu.

11. Právny zástupca žalovaného v rámci záverečnej reči v nadväznosti na vykonané dokazovanie ako aj na závery odvolacieho súdu navrhol, aby súd žalobu v plnom rozsahu zamietol a žalovanému priznal náhradu trov konania vrátane trov odvolacieho konania. Okrem toho poukázal na to, že spoločenstvo nemá žiadne priestory, kde sa takéto stretnutie mohlo inak uskutočniť. Tvrdenie, že p. H. ako svedkyňa týchto stretnutí sedela niekde vzdialene na druhom konci, vyznieva vzhľadom na veľkosť miestnosti v byte groteskne. Ďalšie tvrdenie právneho zástupcu žalobcov o tom, že p. Takáčová ako svedok nejakého

úkonu nie je hodnoverná, uviedol, že všetci účastníci týchto stretnutí boli v tomto konaní zainteresovaní. Tvrdenie žalobkyne v 2. rade považoval za účelové a žalovaný ho poprel.

12. Súd sa v rámci dokazovania oboznámil s listinnými dôkazmi, a to i napriek tomu, že strany sporu uviedli, že obsah súdneho spisu poznajú (§ 204 Civilného sporového poriadku), a to najmä: spisové záznamy zo dňa 18.12.2013, 03.03.2014, 04.03.2014 (čl. 93-95), príjmy a výdavky služby fondu údržby a opráv za obdobie 2009 - 2012 (čl. 114-133, 180-199), zoznam zmlúv o dielo (čl. 212), zmlúv o nájme (čl. 213), cenové ponuky z rokov 2009 až 2012 (čl. 215-224), kniha pohľadávok za rok 2009 - 2012 (čl. 225-234, 258-270), kniha záväzkov za roky 2009 - 2012 (čl. 235-248, 271-288), doklady od právneho zástupcu žalovaného (čl. 300-344), vyjadreniami strán sporu a zistil nasledovný skutkový stav a uvedený spor takto právne posúdil:

13. Medzi stranami sporu je nesporné, že žalobcovia sú členmi žalovaného z titulu ich vlastníckeho práva k bytom a k nebytovým priestorom v bytovom dome, ako aj to, že funkciu štatutárneho orgánu (predsedníčky) žalovaného prevzala a s účinnosťou od 15.05.2009 vykonáva Ing. O. G.. Žalobcovia tvrdili, že ich nezaujímal, koľko ľudí platili, ale išlo im hlavne o prehľad investičných akcií, faktúr a dokladov týkajúcich sa rekonštrukcie domu. Takisto ich zaujímala zmluva s T-com, na základe ktorej bol na dom umiestnený vykryvač. Nakoľko im nebolo umožnené nahliadnuť a oboznámiť sa s hospodárením bytového domu, boli nútení podať túto žalobu. Spornými zostali tvrdenia o tom, či žalovaný mal povinnosť predložiť žalobcom nimi uvádzané doklady, ako aj to, či tie, ktoré im žalovaný predložil, boli nimi preštudované a či išlo o všetky účtovné a iné doklady žalovaného.

14. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákona), správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, c) vedenie účtu domu v banke, d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

15. Podľa § 7b ods. 2 zákona, spoločenstvo uzatvára v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa tohto zákona, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme podľa odseku 1. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak to nevyklučuje osobitný predpis. Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa tohto zákona.

16. Podľa § 7b ods. 4 zákona, spoločenstvo sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve. Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účtoch v banke. Majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; spoločenstvo je príslušné disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, musí viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom.

17. Podľa § 7c ods. 1 zákona, orgánmi spoločenstva sú a) predseda, b) rada, c) zhromaždenie, d) iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve.

18. Podľa § 7c ods. 2 zákona, predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie

a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,
c) výšku mesačných úhrad za plnenia,
d) výšku mesačných platieb za správu,
e) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,
h) podanie návrhu na exekučné konanie,
i) vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20190401>>.

19. Podľa § 7c ods. 5 zákona, rada je dozorný orgán spoločenstva. Rada

a) zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok,
b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
c) navrhuje odvolanie predsedu,
d) kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov.

20. Podľa § 7c ods. 6 šiesta veta zákona, členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade s týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva.

21. Podľa § 7c ods. 9 zákona, zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie rozhoduje o veciach, o ktorých rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa § 14 až 14b <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20190401>>. Rozhoduje tiež o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa tohto zákona nerozhoduje iný orgán spoločenstva. Na zvolanie zhromaždenia sa použijú primerane ustanovenia § 14a ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20190401>>.

22. Podľa § 9 ods. 5 písm. d) zákona, spoločenstvo a správca sú povinní umožniť vlastníčkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.

23. Podľa § 14a ods. 8 zákona, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

24. Návrhy na doplnenie dokazovania zo strany žalobcov súd zamietol, pretože doklady, ktoré mal žalovaný k dispozícii, žalobcom v rámci stretnutí predložil, ďalšie doklady boli súčasťou spisu. Zo záznamov, ktoré inak žalobcovia na jednej strane namietali, a na druhej strane navrhli vypočuť osobu, prítomnú pri stretnutiach, vyplýva, že tam bola osobne prítomná p. H. ako členka rady - dozorného orgánu a jej prítomnosť nikto nikdy nespochybnil. Jej výpoveď by v tomto spore už nič nové neozrejmla, pretože žalobcovia nepodpísali záznamy o nahliadnutí a potvrdila by sa ňou iba jej prítomnosť, čo ale medzi stranami sporu nebolo ani sporné.

25. Súd postupoval v súlade s rozhodnutím odvolacieho súdu a dospel k záveru, že žaloba žalobcov nie je dôvodná. Podľa zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 27.12.2007 v znení dodatkov, ktorá je v časti článkov IV. (predseda), V. (rada), VI. (zhromaždenie) totožná s úpravou zákona, je zrejmé, že predseda spoločenstva navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie rozpočet spoločenstva, ročnú účtovnú závierku za plnenia spojené s užívaním bytov, výšku mesačných úhrad, mesačných platieb za správu, použitie fondu prevádzky, údržby a opráv, výšku príspevku do fondu. Následne zhromaždenie, ktoré tvorili i samotní žalobcovia, schvaľovalo tieto predložené dokumenty. Nikto zo žalobcov netvrdil, čo je teda nesporné, že by sa z dôvodu prehlasovania ostatnými vlastníckmi obrátil v tomto smere na súd. Takisto nebolo sporné, že by niekto vytkol v dotknutom období rade ako dozorného orgánu spoločenstva spôsob jej konania a rozhodovania, pričom práve tento orgán kontroluje vedenie účtovníctva a dokladov, činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov a odstránenie zistených nedostatkov.

26. Žalobcovia svoj nárok na sprístupnenie dokladov odvodili od toho, že sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov a toto oprávnenie im vyplýva zo zákona. Na tomto mieste súd uvádza, že žalobcovia predložili súdu výzvu zo dňa 28.05.2013, adresovanú žalovanému, ktorou sa domáhali výkonu svojho práva ešte pred podaním žaloby. Výzva sa ale nedostala do dispozičnej sféry žalovaného, táto skutočnosť vyplýva z oznámenia pošty (čl. 39), a to z dôvodu, že zásielka nebola prevzatá v odbernej dobe. Po tom, čo bola žaloba žalobcov zo súdu doručená žalovanému dňa 31.07.2013, oslovil žalovaný právneho zástupcu žalobcov listom zo dňa 06.08.2013 s tým, že akceptujú právo žalobcov a navrhol im termíny, kedy môžu nahliadnuť do dokladov žalovaného. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobcom bolo umožnené nahliadnuť do dokladov žalovaného v dňoch 18.12.2013, 3.3.2014 a 4.3.2014, a to podľa predchádzajúcej dohody strán sporu a ich právnych zástupcov. Zo záznamu zo dňa 18.12.2013 vyplýva, že sa konalo od 17.00 hod. do 19.12 hod., zúčastnili sa ho žalobcovia, ich právny zástupca, predseda spoločenstva a 2 členovia dozornej rady. Žalobcom boli predložené tieto doklady: zápisnice zo zhromaždení za roky 2009 - 2012, prijaté a vystavené faktúry, spojené s čerpaním fondu prevádzky, údržby a opráv za roky 2009 - 2011, zmluvy a zmluvy o diela. Uvedené doklady si fotili a skenovali. Záznam po ukončení nahliadnutia do dokladov odmietli žalobcovia ako aj ich právny zástupca podpísať bez udania dôvodu. Zo záznamu zo dňa 3.3.2014 vyplýva, že sa konalo od 17.13 hod. do 17.22 hod., zúčastnili sa ho žalobkyne v 2. a 3. rade, ich právny zástupca, predseda spoločenstva a 2 členovia dozornej rady. Boli im predložené doklady: faktúry fondu prevádzky, údržby a opráv za roky 2009 - 2012, príjmy a výdavky služieb a FPÚ a O za roky 2009 -2012, výstupy z programu za roky 2009 - 2012. Nahliadnutie trvalo 9 minút, žalobcovia nevyužili celý dohodnutý čas, pričom doklady im mali byť poskytnuté až do 19.00 hod. Zo stretnutia odišli. Zo záznamu zo dňa 4.3.2014 vyplýva, že sa konalo od 17.03 hod. do 18.35 hod., zúčastnili sa ho žalobkyne v 2. a 3. rade, ich právny zástupca, predseda spoločenstva a 2 členovia dozornej rady. Boli im predložené doklady: všetky faktúry FPÚ a O a správy bytového domu za roky 2009-2012, správy o hospodárení za roky 2009-2012 FPÚ a O, výstupy z programu Easy SVB r. 2009-2012: Kniha bank. účtu, účtovný denník, hlavná kniha, kniha pohľadávok a záväzkov, pohyby na účtoch, pokladničná kniha atď... Nahliadnutie trvalo do 18.35 hod., opäť nevyužili celý dohodnutý čas, pretože doklady im mali byť poskytnuté až do 19.00 hod. Zo stretnutia odišli skôr.

27. Právny zástupca žalobcov počas konania (na pojednávaní, konanom dňa 08.06.2017) potvrdil, že žalobcovia mali k dispozícii doklady, ktoré si dali posúdiť odborne spôsobilou osobou z odboru účtovníctva, ide o účtovnú záležitosť, a doklady, ktoré mali, nie sú tie, ktoré žalobcovia požadujú v žalobnom návrhu. Okrem toho stále namietal, že nemali k dispozícii všetky doklady a podľa nich mohol žalovaný predložiť účelovo upravené výstupy budiace dojem úplného a pravého znenia knihy faktúr a predložiť im iba ním vybrané cenové prieskumy. Záznamy o nahliadnutí nepodpísali z dôvodu, že boli všeobecné. Nikdy ale nebolo zo strany žalobcov preukázané, že by navrhli doplnenie tohto záznamu, prípadne by ho podpísali s výhradou, resp. poznámkou. Záznamy z nahliadnutia do dokladov žalovaného preukazujú, že žalobcom boli predložené tam uvedené doklady a skutočnosť, že žalobcovia popierajú ich pravdivosť, je na ich ťarchu a v ich neprospech. Takisto v ich neprospech súd vyhodnotil i tú skutočnosť, že nepreukázali, ktoré doklady majú k dispozícii, pričom inak sám právny zástupca potvrdil, že mali k dispozícii účtovné doklady na pojednávaní, konanom dňa 08.06.2017. Žalovaný počas celého konania tvrdil, že žalobcom predložil všetky prístupné doklady, čo sa súdu javí ako pravdivé tvrdenie.

28. Predseda spoločenstva zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov alebo tretím osobám porušením svojich povinností, alebo prekročením svojich právomocí. Nesmie vo vlastnom mene, ani na vlastný účet uzatvárať alebo sprostredkovať obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva, alebo s ním súvisia. Musí byť bezúhonný, v tom zmysle, že v minulosti nebol právoplatne odsúdený za hospodársky alebo majetkový trestný čin, alebo iný úmyselný trestný čin, ktorého skutková podstata súvisí s predmetom činnosti spoločenstva. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva. Tiež sú oprávnení kontrolovať, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade so zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami. Člen rady nesmie vo vlastnom mene uzatvárať ani sprostredkovať obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia. Aj v prípade predsedu ako aj rady ide o volené orgány, a to priamo zhromaždením. Práve rada ako dozorný orgán má oprávnenie nahliadať do všetkých dokladov. Samotný vlastník má oprávnenie nahliadnuť len do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, s tým, že pri poskytovaní týchto informácií je predseda povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.

29. Z uvedeného vyplýva, že žalobcom boli sprístupnené všetky dostupné doklady žalovaného a samotný žalovaný v tomto prípade postupoval podľa zákona, tj. umožnil žalobcom nahliadnuť do dokladov žalovaného, ktoré mal k dispozícii a do ktorých mali žalobcovia zákonné oprávnenie aj nahliadnuť. Súd na tomto mieste konštatuje, že ak žalobcovia majú pochybnosti o spôsobe hospodárenia orgánov spoločenstva, teda predsedu spoločenstva ako aj rady, môžu sa v tomto smere obrátiť na príslušné orgány, ktoré preveria hospodárenie žalovaného ako právnickej osoby.

30. Zo zisteného skutkového stavu súd vyvodil v konečnom dôsledku i záver, že v tomto prípade bola naplnená skutková podstata zneužitia práva. Zákaz zneužívania výkonu práva je jedným z ústavných princípov právneho štátu, ktoré ústava implicitne obsahuje v čl. 1 ods. 1. Ústavné princípy predstavujú hodnotovú časť formálnej aplikácie práva, aj v prípadoch, keď sa zákon o tom osobitne nezmieňuje. Cieľom testu zneužitia práva je preskúmať, či formálnou aplikáciu zákona - postupom podľa dikcie zákona nedochádza k narušeniu ústavného pozadia právnej regulácie (uznesenie ÚS SR, sp. zn. III. ÚS 357/2016 <<http://merit.slv.cz/III.US357/2016>>-16). Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov napriek tomu, že umožňuje vlastníkom bytov nahliadať do dokladov spoločenstva, toto právo vlastníkov, teda aj žalobcov, nie je ale neobmedzené. Vlastníci bytov a nebytových priestorov si práve na účel kontroly volia dozorný orgán - radu, ktorý má následne v ich mene oprávnenie a právomoci, spočívajúce aj v kontrole účtovníctva, činnosti spoločenstva ako aj oprávnenia navrhnúť odvolanie predsedu spoločenstva. Okrem už uvedeného súd poukazuje taktiež na to, že cieľom žaloby žalobcov nie je reálny záujem získania informácií a aj nimi vymedzený žalobný návrh (petit) nie je dostatočne zrozumiteľný a jasný.

31. S poukazom na vykonané dokazovanie súd dospel k záveru, že žaloba žalobcov je nedôvodná, preto ju v celom rozsahu zamietol.

32. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

33. Podľa § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

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

35. Podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

36. Podľa § 396 ods. 3 Civilného sporového poriadku, ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

37. O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 1 ako aj § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci ako aj tej strane, ktorá procesne zavinila zastavenie konania. Žalovaný bol v spore úspešný, keď súd žalobu zamietol (už v časti rozsudkom č. k. 9C/221/2013-355) a zvyšnú časť týmto rozsudkom. V časti zastavenia konania podľa rozsudku č. k. 9C/221/2013-355 bol úspešný tiež žalovaný, pretože žalovaný nemal vedomosť o žiadosti žalobcov o nahliadnutie do dokladov žalovaného (nemal vo svojej dispozícii žiadnu výzvu žalobcov, od ktorej odvíjali svoj nárok) a bezprostredne potom, čo sa o žalobe dozvedel (doručením žaloby zo strany súdu), kontaktoval právneho zástupcu žalobcov a navrhol im termíny na nahliadnutie do dokladov. V dôsledku toho došlo nakoniec k čiastočnému späťvzatiu žaloby, preto zavinenie nemohlo existovať na strane žalovaného. Na základe toho súd priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% voči žalobcom spoločne a nerozdielne. Súd priznal žalovanému nárok na náhradu trov celého konania, teda tak pred súdom prvej inštancie ako aj trov odvolacieho konania. Žalobcovia v priebehu konania nenavrhovali prípadné uplatnenie § 257 CSP vo vzťahu k nároku o trovách konania a ani súd nezistil existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by súd mal podľa tohto ustanovenia postupovať a náhradu trov konania žalovanému nepriznať.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 365 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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

V prípade, že si povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.