

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 15C/459/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7113234326  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Slobodníková  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2016:7113234326.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Ivetou Slobodníkovou v spore žalobcov: 1. NOVEKON, s.r.o., Košice, so sídlom Tajovského 1, Košice, IČO: 17 082 641, 2. J. H. H., bytom Č. P. X, K., proti žalovaným: 1. P. W., T. E., bytom N. XXXX/X, W. X - K., Č., 2. F. C. X. K., A. K. X, K., X. Z. K., A. K. X, K., X. J. W. S., A. K. X, K., X. V. S., A. K. X, K., X. V. V., A. C. B. XX, K., X. T. V., A. C. B. XX, K., X. V. Š., A. K. X, K., X. D. B., A. P. XX, K., XX. V. Ž., A. Č. E. X, K., XX. R. B., A. K. XX, K., XX. V. Š. C., A. B. XX, A., Č., XX. Q. L., A. K. X, K., XX. Z. L., A. K. X, K., XX. J. Q. S., A. K. X, K., XX. J. P. S., A. K. X, K., XX. Y. C., A. K. X, K., XX. Q. C., A. K. X, K., XX. R. W., A. K. X, K., XX. Š. D., A. K. X, K., XX. Z. D., A. K. X, K., XX. J. B., A. K. X, K., XX. W. Q., A. K. XX, K., XX. J. R. A., A. K. B. XX, Č. A., Č., XX. J. A. A., A. K. X, K., XX. K. R., A. R. X, K., XX. Y. F., A. K. X, K., XX. J. Q. V., A. Č. P. XX, K., XX. J. V. X., A. N. A. XX, K., XX. R. X., A. N. A. XX, K., XX. X. Q., A. K. X, K., XX. V. Q., A. K. XX, K., XX. V. K., A. K. X, K., XX. P. R., A. K. X, K., XX. Q. A., A. K. X, K., XX. J. P. H., A. K. X, K., XX. M. K., A. K. X, K., XX. V. V., A. Č. P. X, K., XX. W. A., A. Č. P. X, K., XX. Q. A., A. Č. P. X, K., XX. J. F. S., A. A. XX, K., XX. J. D. K., A. Č. XX, K., XX. X. B., A. Č. P. X, K., XX. D. M., A. Č. P. X, K., XX. V. H., A. Č. P. X, K., XX. J. J. A., A. Č. P. X, K., XX. J. F. A., A. Č. P. X, K., XX. J. S., A. Č. X, K., XX. Š. A., A. S. X, K., XX. W. A., A. Č. P. X, K., XX. J. W. A., A. Č. P. X, K., XX. P. K., A. Č. P. X, K., XX. M. K., A. Č. P. X, K., XX. V. V. K., A. Č. P. X, K., D. Q. W. F., P., V. XX, K., XX. J. Q. X., A. Č. P. X, K., XX. V. V. W., A. S. X, K., XX. Z. W., A. W. XX, K., XX. L. W., A. V. XX, A., XX. D. B., A. V. XX, A., XX. Q. R., A. Č. P. X, K., XX. V. W. F., A. Č. P. X, K., XX. J. C. F., A. Č. P. XX, K., XX. J. V. V., A. Č. P. X, K., XX. V. F. V., A. Č. P. X, K., XX. M. A., A. Č. P. X, K., XX. K. W., A. X. V. XX, B., XX. J. K., C. A. C. XX, K., W. A. M. - S. Ú., XX. B. K., A. C. XX, K., XX. V. G., A. Č. P. X, K., XX. V. R. V., A. Č. P. X, K., XX. V. F., A. Č. P. X, K., XX. K. A. B., A. Č. P. X, K., XX. J. P. K., A. N. S. XXX, XX. Š. Y., A. Č. P. X, K., XX. V. F. Š., A. W. X, K., XX. V. T., A. Č. P. X, K., XX. Y. D., A. Č. P. X, K., XX. C. D., A. V. XXX/XX, R. V., XX. R. D., A. R. XXX/X, M.-A., XX. Y. B., A. K. K. XX, XX. Z. V., A. H. XX, A., XX. C. V., A. Č. P. X, K., XX. D. V., A. Č. P. X, K., XX. J. B. A., A. Č. P. X, K., XX. P. B., A. Č. P. X, K., XX. V. Z. K., A. W. P. X, K., XX. Q. W., A. Č. X, K., XX. Q. B., A. Č. P. X, K., XX. J. M., A. W. X, K., XX. V. A. A., A. P. X, K., XX. V. M. W., A. Č. P. X, K., XX. V. V. T., A. N. C. XX, K., XX. Z. Č., A. F. X, K., XX. V. X. H., A. G. XX, K., XX. J. W. B., A. X. XX, K., XX. V. V., A. K. X, K., XX. C. V., T. F., A. K. X, K., XXX. J. K., A. M. XXX, XXX. V. V. M., A. C. XXX/XX, K., XXX. C. A., A. Q. C. XXXX/X, K., XXX. V. Š., A. Š. X, K., XXX. K. X., T. R., A. R. X, K., XXX. M. X., A. A. XX, K., XXX. H. X., A. K. M. XXX, 107. F. C., A. C. N. X, K., 108. J. Q. K., T. R., A. K. N. X, K., 109. J. V. K., A. V. XX, K.Š., 110. J. M. K., A. V. XX, K., 111. A. D. H.Č., T. D., A. W. Y. V. X, K., 112. J. H. R., A. S. XX, K., 113. J. X. B., T. R., bytom Č. P. X, K., v konaní o zrušenie a určenie neplatnosti rozhodnutí zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatých na schôdzi konanej dňa 20. 11. 2013

### rozhodol:

Žalobu zamietá.

Žalovaným priznáva náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

## o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou doručenu na tunajší súd dňa 5. 12. 2013 domáhali zrušenia uznesení č. 10, 11, 12, 13 prijatých dňa 20. 11. 2013 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Fatra nachádzajúceho sa na K. Č.. X P. Č.. X P. N. Č. P. Č.. X P. Č.. X M. K. zapísaného na LV č. XXXX katastrálne územie S., okres K.-B. V., súpisné č. XXXX a určenia, že uznesenia č. 10, 11, 12, 13 nie sú platné.

2. Žalobcovia žiadali, aby súd rozhodol:

Mení uznesenia č. 10, 11, 12, 13 prijaté dňa 20. 11. 2013 vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu Fatra takto:

Uznesenie č. 10: Zhromaždenie súhlasí s umiestnením prípojok médií pre nebytové priestory, a to vody z vodomernej šachty cez 3 spoločné priestory nachádzajúce sa na prízemí Č. P. X, K. do nebytových priestorov.

Uznesenie č. 11: Zhromaždenie súhlasí s umiestnením vodomeru pre nebytové priestory vo vodomernej šachte nachádzajúcej sa v podchode Č.Z. P. X P. Č. P. X.

Uznesenie č. 12: Zhromaždenie súhlasí s výmenou ľavej rozpojovacej a istiacej skrine RIS a vedenie elektrického kábla od tejto skrine nachádzajúcej sa na obvodnom múre Č.. P. X v podchode, cez 3 spoločné priestory na prízemí Č.. P. X, K., Č.. P. X. Uznesenie č. 13: Zhromaždenie súhlasí s výmenou teplovodnej prípojky z bývalej kotolne - suterén Č.. P. X E. X spoločné priestory nachádzajúce sa na prízemí Č.. P. X s použitím podchodu. Obaja žalobcovia sú vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Fatra nachádzajúcom sa na K. Č.. X P. X P. Č.. P. Č.. X P. X M. K..

3. Podľa odôvodnenia žalobného návrhu, žalobca v 1. rade je vlastníckom troch nebytových priestorov č. 12 - 016, 12 - 116, 12 - 216 a troch bytov č. 014, 303, 315 v bytovom dome Fatra a žalobkyňa v 2. rade je vlastníčkou bytu č. 313. Na správu domu bolo zriadené samostatné Spoločenstvo vlastníckov bytov a nebytových priestorov Fatra. Bytový dom bol postavený v roku 1962 a jeho súčasný technický stav nebytových priestorov vo vlastníctve žalobcu nie je spôsobilý na ich riadne užívanie. Pre žalobcu sa stalo nevyhnutným nebytové priestory technicky modernizovať do stavu vyhovujúceho súčasnej legislatíve a platným technickým predpisom. Súčasťou modernizácie sú aj úpravy na prípojkách dodávaných médií pre nebytové priestory (voda, elektrina, teplo), ktorých realizáciu podľa projektov vyhotovených autorizovanými projekčnými organizáciami schválili aj dodávatelia médií (VVS, a.s., VSD, a.s. a Dalkia, a.s.). Rada spoločenstva zvolala na deň 20. 11. 2013 zhromaždenie vlastníckov, ktoré malo rozhodovať o súhlase vlastníckov s vyššie uvedenými žiadosťami. Vo všetkých 4 hlasovaniach zhromaždenia dňa 20. 11. 2013 boli žalobcovia hlasujúci za návrhy uvedených uznesení prehlasovaní, preto sa v súlade s § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. obrátili na súd, aby o veci rozhodol a žalobe vyhovel. Bytový dom Fatra je vybavený tak, že prípojky médií pre byty sú vedené spoločnými zariadeniami domu (napr. bývalá kotolňa, kočíkareň, schodišťa) a na upevnenie rúr a káblov sa používajú spoločné časti budovy. Žalobca je zo zákona povinný nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. Znamená to nevyhnutne prispôsobiť technické vybavenie nebytových (obchodných) priestorov technickým požiadavkám súčasnosti v oblasti vzduchotechniky a chladenia predávaného a skladovaného tovaru podľa § 11 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.. Dosiahnuteľné je to len inováciou prípojok médií a zvýšením ich kapacity podľa schválenej projektovej dokumentácie. Uznesenia zhromaždenia vlastníckov znemožňujú realizovať stav riadneho využívania a nie sú v súlade so zákonom. Žiaden zo žalovaných nevystúpil s relevantným argumentom, ktorý by preukázal, že projektované úpravy na prípojkách médií pre nebytové priestory pri ich užívaní, udržiavaní môžu spôsobiť rušenie a ohrozovanie ostatných vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych práv. Dosiahnuteľné je to len inováciou prípojok médií a zvýšením ich kapacity podľa schválenej projektovej dokumentácie.

4. Žalovaní vo svojich písomných a ústnych vyjadreniach vyslovili so žalobou nesúhlas. Žalovaní v 78. rade, 56. rade, 63. rade, 64. rade, 93. rade, 92. rade so žalobou súhlasili.

5. Vo svojich písomných a ústnych vyjadreniach žalovaní namietali, že žalobca v 1. rade, keď zistil nesúhlas väčšiny vlastníckov voči nim predloženému projektu, zriadil v obytnom dome v nebytových priestoroch predajňu Tesco Express. Vhodných nájomcov našiel a vykonal všetky potrebné úpravy v nebytových priestoroch tak, že tieto sú už ako obchod funkčné a sú v prevádzke. Tým je obsah žaloby bezpredmetný a žalobcovia nemajú naliehavý právny záujem na podanej žalobe. Navrhovanými úpravami by došlo k rušeniu pokojného užívania ich vlastníctva nad mieru primeranú pomerom. Všetky návrhy žalobcov boli zamietnuté väčšinou hlasov na schôdzi vlastníckov dňa 20. 11. 2013.

6. Súd vykonal dokazovanie vypočutím žalobcu v 1. rade, žalovaných, oboznámením sa s listinnými dôkazmi obsiahnutými v spise a zistil tento skutkový stav:

7. Podľa výpisu z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 16. 3. 2011, Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Fatra so sídlom spoločenstva Č. P. X, K. vzniklo dňa 30. 6. 2006, osobou oprávnenou konať v mene spoločenstva je M. A., bytom Č. P. X, K., ktorá je vlastníčkou bytu (žalovanou v 67. rade).

8. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX zo dňa 3. 12. 2013, katastrálne územie S., obec K. - B. V., okres K., žalobcovia v 1. a 2. rade a žalovaní v 1. až 93. rade boli vlastníkami bytov a nebytových priestorov, ako aj spoločných častí a zariadení bytového domu ku dňu podania žaloby.

9. Žaloba podaná podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. musí smerovať proti všetkým ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, bez ohľadu na to, či boli prítomní na schôdzi, na ktorej sa prijalo predmetné uznesenie, resp. je irelevantné ako hlasovali. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý podal žalobu voči všetkým spoluvlastníkom spoločných častí a zariadení domu, musí dbať, aby minimálne pred vyhlásením rozhodnutia súdu vo veci samej boli účastníkmi konania všetci vlastníci v dome, ktorým tento status vyplýva z evidencie katastra nehnuteľností. Keďže počas súdneho konania sa objektívne nedá žiadnym spôsobom zabrániť, aby nenastali zmeny vo vlastníkoch bytov v dôsledku rôznych právnych skutočností, je jediným východiskovým riešením ustálenie okruhu žalovaných minimálne v čase podania žaloby a v čase ku dňu vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej.

10. Uznesením zo dňa 24. 9. 2015 č.k. 15C/459/2013-228 súd konanie proti žalovaným v 12. a 44. rade zastavil, lebo zomreli pred podaním žaloby a teda nemali spôsobilosť byť účastníkmi konania (§ 103 O.s.p.).

11. Žalobcovia v písomnom podaní zo dňa 19. 10. 2015 označili nových vlastníkov bytu č. 9, 3. poschodie: V. V. T., Z. Č., vlastníkov bytu č. 203, 1. poschodie: V. X. H., J. W. B., lebo v priebehu konania došlo k zmene vlastníctva bytov. Žalobcovia v písomnom podaní zo dňa 1. 8. 2016 označili žalovaných podľa stavu na LV č. XXXXX ku dňu 19. 7. 2016.

12. Vychádzajúc z princípu singulárnej sukcesie zakotvenej v ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8b ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého prevod alebo prechod vlastníctva má za následok vstup do všetkých práv a povinností vyplývajúcich z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku, ktoré boli vykonané pred prechodom. Pod tento pojem možno zaradiť aj procesné práva spojené s postavením žalovaných v súdnom konaní, ktoré sa týkajú správy domu.

13. V súlade s § 80 ods. 2 CSP súd na návrh žalobcov pripustil do konania vstup žalovaných v 94. až 113. rade.

14. Ku dňu podania žaloby 5. 12. 2013 žalobcovia ustálili okruh žalovaných v súlade s evidenciou katastra nehnuteľností podľa § 1 a § 68 až 71 KZ.

15. Podľa správy spoločnosti Dalkia Východné Slovensko, s.r.o. zo dňa 25. 4. 2014, ktorú predložili žalovaní, použitý rúrový systém (plastovo-hliníkové potrubie) v bytovom dome vyhovuje všetkým požiadavkám na bezpečnú prevádzku systému UK pre sekundárne rozvody. Uvedené potrubie je deklarované pre prevádzkové teploty do 95°C a prevádzkový tlak do 1 MPa, pričom vykurovací systém je prevádzkovaný do teploty 70°C a prevádzkovaný tlak je 0,28 MPa.

16. Podľa Zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Fatra zo dňa 20. 11. 2013, ako aj prezenčných listín, ktoré sú jej súčasťou, na zhromaždení bolo prítomných 70 všetkých oprávnených hlasov, z toho 67 vlastníkov bytov a 3 vlastníci nebytových priestorov. 36 zúčastnených vlastníkov bola nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov potrebná pre uznášaniaschopnosť podľa § 14 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z.. Návrh uznesenia č. 10, návrh uznesenia č. 11, návrh uznesenia č. 12 a návrh uznesenia č. 13 predložený na schôdzi vlastníkov žalobcom v 1. rade nebol schválený, z dôvodov zhoršenia životného prostredia vo všetkých ukazovateľoch ako hluk, prach, výfukové plyny a pod., zhoršenia tepelnej stability budovy rôznymi novými otvormi, nerešpektovania súčasného stavu budovy, veku jeho inžinierskych sietí a pod., technologickej preexponovanosti projektu, ktorá nie je potrebná, otváracou dobou od 6 hodiny do 22 hodiny, ktorá presahuje prevádzkovú dobu a narušuje nočný kľud.

17. Žalobca v 1. rade vypovedal, že realizáciu technických úprav napadnuté rozhodnutia vlastníkov znemožňujú, bránia žalobcovi v 1. rade udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a porušujú jeho právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia domu v súlade so zákonom.

18. Žalovaní vypovedali, že žalobcovi v 1. rade nebránia užívať jeho nebytové priestory, ani spoločné časti a zariadenia domu, ale nesúhlasia so zásahmi do bytového domu. Hlavný dôvod, pre ktorý vyslovili na schôdzi vlastníkov nesúhlas, bol ten, že budova bola postavená v roku 1962 a medzi skelet sa dodatočne robila murovka. Za predpokladu, ak by sa realizoval spôsob, ktorý navrhol žalobca v 1. rade, vážnym spôsobom by bola poškodená statika celého domu. Všetky nebytové priestory v bytovom dome sú obsadené, bez zásahu do spoločných častí a zariadení domu a sú funkčné.

19. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv a povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

20. Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastní bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.

21. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady nebytový priestor alebo byt v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. V praxi pôjde najmä rôzne udržiavacie práce nevyhnutné z hľadiska hygienického alebo estetického, opravy a výmeny vodovodných batérií, výmena poškodenej odtokovej rúry, vykurovacieho telesa. Iná situácia nastáva v prípade, ak by stavebnotechnický stav bytu alebo nebytového priestoru vážne ohrozoval riadne užívanie spoločných častí a spoločných zariadení v dome. Ak stavba nezodpovedá základným požiadavkám na stavby a tým ohrozuje alebo obťažuje užívateľov, stavebný úrad vo verejnom záujme nariadi vlastníkovi stavby uskutočniť nevyhnutné opravy alebo vlastní odstráni závadu a poškodenia na vlastné náklady, resp. so súhlasom stavebného úradu. Povinnosť vlastníka spočívajúca v odstránení závad nie je možné chápať ako objektívnu zodpovednosť za akékoľvek poškodenie spoločných častí, spoločných zariadení domu alebo spoločných nebytových priestorov.

22. Podľa § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastní bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

23. Právo každého vlastníka uskutočňovať vo svojom byte alebo nebytovom priestore stavebné úpravy musí byť zákonom obmedzené nielen s ohľadom na ochranu bezpečnosti a statiky spoločných častí a zariadení v dome, ale aj vzhľadom na možný zásah do výkonu vlastníckych práv ostatných vlastníkov v dome. Výkon úprav je touto právnou normou vymedzený tak, že vlastník nesmie ohrozovať alebo rušiť ostatných vlastníkov v neprimeranom rozsahu a nesmie meniť vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva, resp. väčšiny všetkých vlastníkov. Uvedený výklad znamená, že je povinnosťou každého vlastníka požiadať ostatných vlastníkov v dome o súhlas na stavebné úpravy, ktoré sú vymedzené. V súvislosti s výkonom stavebnej činnosti je vhodné odlišovať bežné opravy a úpravy, ktoré sa netýkajú konštrukčných stavebných prvkov domu od takých stavebných zmien, v dôsledku ktorých sa mení vzhľad domu. Ide o nadštandardné úpravy, ktoré za normálnych okolností vlastník nie je povinný vykonať. Vlastník nebytového priestoru, ktorý pripravuje obnovu, rekonštrukciu, resp. akékoľvek stavebné úpravy v nebytovom priestore, si musí byť vedomý toho, že niektoré zásahy je povinný ohlásiť na stavebnom úrade a ak vlastní zasahuje do nosných stavebných konštrukcií, potrebuje aj posudok oprávneného statika. Vlastník nebytového priestoru teda nesmie vykonávať stavebné úpravy skôr, než mu stavebný úrad ako aj nadpolovičná väčšina vlastníkov na to udelí súhlas. Ak sa tak stane, ostatní vlastníci sú povinní strpieť rušivý vplyv.

24. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastní bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných

častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

25. Podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 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. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

26. Podľa § 14 ods. 5 zákona č. 189/1993 Z.z. za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze rade alebo zástupcovi vlastníkov.

27. Žalobcovia v 1. a 2. rade sú prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Fatra, ktorých práva boli rozhodnutím ostatných spoluvlastníkov spoločných častí a zariadení podľa ich názoru dotknuté. Z hľadiska vecnej legitímácie na podanie žaloby je rozhodujúci stav zapísaný v katastri nehnuteľností ku dňu podania žaloby (LV č. XXXXX). Žalobca v 1. rade je vlastníkom 3 nebytových priestorov a 3 bytov, žalobkyňa v 2. rade je vlastníčkou bytu. Zároveň sú spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku zastavaného domom.

28. Žalovaní sú vlastníkami bytov a spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva domu, ako aj pozemku zastavaného domom ako vyplýva z LV č. XXXXX zo dňa 3. 12. 2013. Ide o tzv. nútené nerozlučné procesné spoločenstvo, preto vecná pasívna legitímácia svedčí všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov ku dňu podania žaloby, podľa evidencie katastra nehnuteľností.

29. Žalobcovia a žalovaní majú aktívnu a pasívnu legitímáciu vyplývajúcu z ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z..

30. Žalobcovia v žalobnom návrhu žiadali, aby súd vyhlásil rozhodnutia - uznesenia č. 10, 11, 12, 13 prijaté vlastníkami na zhromaždení vlastníkov bytov konanom dňa 20. 11. 2013 za neplatné. Podľa žalobcu v 1. rade prípojky médií pre byty sú vedené spoločnými zariadeniami domu, napr. bývalá kotolňa, kočíkárň, schodišťa a na upevnenie príslušných káblov sa používajú spoločné časti domu. Citované uznesenia zhromaždenia vlastníkov svojim znením rovnaké využitie spoločných priestorov a spoločných častí domu pre vedenie prípojok médií pre nebytové priestory vo vlastníctve žalobcu v 1. rade nepovoľujú, čo je v rozpore so zákonom.

31. Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov konaná dňa 20. 11. 2013, ktorej výsledkom bolo neprijatie návrhov uznesení č. 10, 11, 12, 13 predložených žalobcom v 1. rade predstavuje proces tvorby kolektívnej vôle všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Rozhodnutia žalovaných o neschválení uznesenia č. 10, ktorým žalobca žiadal o súhlas s umiestnením prípojok médií pre nebytové priestory, a to vody z vodomernej šachty cez tri spoločné priestory na prízemí bytového domu, uznesenia č. 11, ktorým žiadal o súhlas s umiestnením vodomeru pre nebytové priestory vo vodomernej šachte, uznesenia č. 12, ktorým žiadal o súhlas s výmenou ľavej rozpojovacej a istiacej skrine RIS a vedenie elektrického kábla od tejto skrine, uznesenia č. 13, ktorým žiadal o súhlas s výmenou teplovodnej prípojky z bývalej kotolne - suterénu cez tri spoločné priestory s použitím podchodu, sú v súlade so zákonom, lebo boli schválené rozhodnutím väčšiny vlastníkov.

32. Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo zúčastňovať sa na správe bytového domu a konať týmto spôsobom aj prostredníctvom svojej účasti na zhromaždení vlastníkov. Má právo hlasovať a ovplyvniť výsledok hlasovania vo veciach správy domu. Môže tak prejaviť svoju slobodnú vôľu a pokiaľ je prehlasovaný, má právo obrátiť sa na súd v zákonnej lehote, aby o veci rozhodol. Vlastník však nemôže napadnúť uznesenie ako rozhodnutie kolektívneho orgánu, môže napadnúť len jeho výsledok podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom ku dňu konania schôdze. K nerušenému užívaniu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru môže prispieť len bezchybný stav spoločných častí

a spoločných zariadení domu a každý vlastník by sa mal zúčastňovať na zasadnutiach vlastníkov, na ktorých sa rozhoduje o spoločných záležitostiach v dome. Rozhodnutie prijaté požadovanou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov je prejavom väčšinovej vôle tak, ako to bolo v tomto prípade realizované a každý vlastník je povinný ho rešpektovať.

33. Ustálená súdna prax dôvodí (najmä rozhodnutie NS SR sp. zn. 1Cdo/19/1996), ak spoluvlastník, ktorý nesúhlasil s takým hospodárením so spoločnou vecou, ktoré určilo rozhodnutie spoluvlastníkov väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov, nemôže sa úspešne domáhať na súde rozhodnutia o inom hospodárení s touto vecou. Prehlasovaný vlastník sa musí rozhodnutiu väčšiny vlastníkov podriaďiť. Táto zásadná právna veta v praxi znamená, že ide o žalobu na prípustnosť rozhodnutia o určitej záležitosti týkajúcej sa správy spoločných častí a zariadení domu. Súd však nemôže rozhodnutie väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov svojim rozhodnutím zmeniť, a to ani vtedy, ak by dospel k záveru, že je vhodnejšie iné rozhodnutie týkajúce sa domu v danej veci.

34. Ak predmetné uznesenia boli prijaté bez formálno-procesných nedostatkov, ktoré predchádzali jeho prijatiu (opak v konaní žalobcami preukázaný nebol), nie je žiadny dôvod domáhať sa neplatnosti väčšinového rozhodnutia. Zamietavé uznesenia majú svoje právne účinky, pretože adresátom minimálne implicitne zakazujú postupovať spôsobom uvedeným v návrhu uznesenia.

35. Definícia právneho úkonu je vymedzená v § 34 Občianskeho zákonníka a iba konanie subjektu, ktoré tejto definícii zodpovedá, možno považovať za právny úkon a iba v takom prípade možno uvažovať o platnosti a prípadnej neplatnosti právneho úkonu. Je nepochybné, že právne úkony môžu robiť len subjekty, ktoré majú spôsobilosť na práva a povinnosti. Sú to fyzické osoby (§ 7 Občianskeho zákonníka) a aj osoby právnické (§ 18 Občianskeho zákonníka). Spoločenstvo vlastníkov bytov ako právnická osoba má spôsobilosť mať práva a povinnosti podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. a má aj spôsobilosť na právne úkony. Rovnako spôsobilosť mať práva a povinnosti a teda aj spôsobilosť na právne úkony má správca, ktorý je vždy právnickou alebo fyzickou osobou podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.. Spôsobilosť mať práva a povinnosti však nemá schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Aj keď schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Fatra tvoria samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú spôsobilosť mať práva a povinnosti a rozhodnutie je výsledok ich konania (hlasovania), rozhodnutie vlastníkov nie je právnym úkonom právnickej osoby. Rozhodnutie vlastníkov je výsledkom procesu tvorby ich kolektívnej vôle a je záväzná pre správcu, ktorý je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Právnym úkonom sa vôľa vlastníkov bytov a nebytových priestorov stane až tým, ak ju správca navonok prejaví podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. Z uvedeného potom vyplýva, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 20. 11. 2013, na ktorej neboli návrhy uznesení č. 10, 11, 12, 13 schválené, nie sú právnymi úkonmi a nemožno sa úspešne žalobou domáhať určenia ich neplatnosti (obdobný právny názor vyslovil Krajský súd v Košiciach v rozsudku č.k. 1Co/192/2007-247 zo dňa 23. 9. 2010 a v ďalšom rozsudku č.k. 4Co/166/2013-303 zo dňa 4. 6. 2015).

36. Nutnosť žalovať o neplatnosť uznesení prijatých vlastníckmi zo zákona ex lege nevyplýva. Navyše vychádzajú z judikatúry NS SR, uznesenie nie je právnym úkonom a preto dôvody neplatnosti právnych úkonov naň nemožno vzťahovať.

37. Podľa § 137 písm. c/ Civilného sporového poriadku žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

38. Na podanie určovacej lehoty na rozdiel od ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. žiadna prekluzívna lehota neplynie, ale na druhej strane, musí v konaní o určovacej žalobe podľa § 137 písm. c/ CSP žalobca preukázať naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Tento sa nemusí preukazovať pri podaní žaloby podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., hoci podaná žaloba má určovací petit, teda návrh na vyslovenie neplatnosti uznesení prijatých na schôdzi vlastníkov, keďže tento záujem už vyplýva zo samotného zákona č. 182/1993 Z.z..

39. Podľa žalobcov, žaloba podaná podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nevyžaduje preukazovanie naliehavého právneho záujmu tak, ako v prípade iných určovacích žalôb podľa § 137 písm. c/ CSP a ak by sa súd nestotožnil s ich právnym názorom, žalobcovia

majú za to, že tu je daný a preukázaný ich naliehavý právny záujem na podanej žalobe, lebo žalobou sa odstraňuje právna spornosť a neistota medzi stranami sporu, keďže technické úpravy, realizáciu ktorých žalobcami napadnuté rozhodnutia znemožňujú, teda bránia žalobcovi v 1. rade ako vlastníkovi nebytového priestoru tento udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a porušujú jeho právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Žiaden z vlastníkov bytov a nebytových priestorov nepreukázal, že prípadnou realizáciou predmetných technických úprav by bol rušený alebo ohrozovaný vo výkone jeho vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv podľa § 11 ods. 1, § 12 ods. 1 citovaného zákona. Pri prípadnej realizácii predmetných úprav nebudú ostatní vlastníci ohrozovaní alebo rušení v neprimeranom rozsahu a nebude menený vzhľad domu. Aplikácia v žalobe uvedených zamietavých uznesení č. 10, 11, 12, 13 zhromaždenia vlastníkov v praxi bez rozhodnutia súdu môže znamenať, že spoločenstvo ako správca spoločných zariadení a spoločných častí budovy neumožní žalobcovi prístup do spoločných priestorov a spoločných častí domu, čím sa žalobcovi znemožní vykonať potrebné úpravy. Bez súdneho určenia v súlade so žalobným návrhom je a zostane postavenie žalobcov neisté a bude ohrozené ich právo upravovať a užívať nebytový priestor a spoločné časti a spoločné zariadenia domu.

40. Právny záujem ako podmienka úspešnosti žaloby o určenie podľa § 137 písm. c/ CSP musí byť naliehavý v tom zmysle, že žalobca v danom právnom vzťahu môže dosiahnuť odstránenie právnej neistoty a ochranu práv a oprávnených záujmov práve navrhovaným určením. Naliehavosť sa prejaví tým, že určovací rozsudok bude pre žalobcu podstatným spôsobom užitočný. Naopak, naliehavosť nie je daná, ak má žalobca k dispozícii iný spôsob ochrany tvrdeného práva. Ak žaloba na určenie neslúži potrebám praktického života (neistej situácie sa vôbec netýka alebo ju nerieši), nie je takáto žaloba účelná a procesne prípustná (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/49/2003, podľa ktorého naliehavý právny záujem je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovanými, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť, pritom nie je rozhodujúce, ako táto neistota vznikla). V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/91/2006 existencia alebo neexistencia právneho vzťahu alebo práva nemôže byť určovaná ani za dobu minulú ani do budúcnosti. Rozhodujúci stav je aj v tomto prípade stav v dobe vyhlásenia rozhodnutia.

41. V danej veci nie je daný naliehavý právny záujem žalobcov na vyslovení neplatnosti uznesení č. 10, 11, 12, 13 podľa § 137 písm. c/ CSP účinného od 1. 7. 2016.

42. V priebehu sporu žalobca v 1. rade vykonal všetky potrebné úpravy v nebytových priestoroch a spoločných častiach a zariadeniach tak, aby mohol nový nájomca v nebytových priestoroch vykonávať podnikateľskú činnosť, v jeho nebytovom priestore bola zriadená prevádzka spoločnosti Tesco Express. Postavenie žalobcov nie je neisté a bez požadovaného určenia by ich právo nebolo ohrozené. Žalobcovia svoje tvrdenia v žalobe nepreukázali.

43. Vzhľadom na uvedené závery a citované zákonné ustanovenia súd musel žalobu zamietnuť.

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

45. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešným žalovaným v 1. až 113. rade priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku **m o ž n o** podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Košice I písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa 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). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah,

v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.