

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 10C/50/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118303672
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavel Rohárik
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2019:6118303672.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica, rozhodujúc sudcom JUDr. Pavlom Rohárikom, vo veci žalobkyne L. E., G.. XX. Q. XXXX, XXX XX K. K., U. X, zastúpenej Mgr. Martinom Čižmárom, advokátom, 974 01 Banská Bystrica, ČSA 1617/24, proti žalovanému - Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov ÚDURNÁ, 974 01 Banská Bystrica, Oreburská ulica 2319, IČO: 31 917 984, zastúpenému JUDr. Zuzanou Falisovou, advokátkou, 974 01 Banská Bystrica, Nám. Štefana Moyzesa 2, o určenie neplatnosti rozhodnutí zhromaždenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalobkyňa je **p o v i n n á** nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 % v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia vyššieho súdneho úradníka o ich výške.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa žalobou v zmysle § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom a účinnom do 31. októbra 2018 (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) žiada o určenie „neplatnosti“ zhromaždenia Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov ÚDURNÁ (ďalej aj „spoločenstvo“) konaného dňa 14. júna 2018, alebo určenia neplatnosti rozhodnutí prijatých na tomto zhromaždení - zvolení E. Š. za predsedníčku spoločenstva a schválení dodávateľa na výmenu výťahov a uložení predsedníčke spoločenstva uzavrieť zmluvu o dielo na dodávku, demontáž a montáž výťahov v rozsahu schválenej cenovej ponuky. Uvádza, že na zhromaždení spoločenstva dňa 14. júna 2018 ju zastupoval splnomocnenec T. T. B., ktorý hlasoval proti prijatiu týchto rozhodnutí. Zhromaždenie považuje za neplatné, lebo s pozvánkou neboli doručené žiadne písomné podklady k predmetu rokovania, zhromaždenie viedla E. Š., ktorej v tom čase uplynula funkcia predsedníčky, funkciu zapisovateľa vykonávala osoba prezentujúca sa ako predsedníčka zhromaždenia (E. Š.) a táto kumulácia funkcií vytvára rozpor záujmov. Napriek tomu, že na začiatku bolo konštatované, že zhromaždenie nie je unášania schopné, prebiehalo ďalej a napokon sa i hlasovalo. Počas celého zhromaždenia neboli riadne zvolené orgány spoločenstva.

2. Žalovaný navrhol žalobu zamietnuť z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie. Uviedol tiež, že námietky žalobkyne uvedené v žalobe sú nedôvodné.

3. Pojednávanie sa zúčastnil len žalovaný, súd konal v neprítomnosti žalobkyne, ktorá svoju neprítomnosť neospravedlnila. Súd vykonal dokazovanie vypočutím zástupkyne žalovanej a oboznámením sa s listinnými dôkazmi v spise, pričom zistil nasledovné:

4. Podľa prvej vety § 14 ods. 1, 8 zákona č. 182/1993 Z. z., vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním

rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania alebo do troch mesiacov od hlasovania, ak sa nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

Podľa § 78 ods. 1 a 2 C.s.p. nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu. Súd žalobu zamietne, ak nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov podľa odseku 1.

5. Podľa ustálenej rozhodovacej praxe najvyšších súdnych autorít sú v spore o neplatnosť rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov vecne legitimovaní všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Ústavný súd SR v rozhodnutí sp. zn. IV ÚS 194/2012 zo dňa 12. apríla 2012 uviedol, že v prípade rozhodnutia súdu o neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov by došlo k anulovaniu rozhodnutia prijatého príslušnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci tohto hlasovania a vo svojej podstate k zmene rozhodnutia príslušnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Je preto samozrejmé, že účastníkmi (stranami) konania o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Tento názor prevzal ústavný súd aj v rozhodnutí č. k. III. ÚS 11/2015-13 zo dňa 14. januára 2015. V tom konaní súd posudzoval sťažnosť podanú proti rozhodnutiu Okresného súdu Bratislava V a Krajského súdu v Bratislave, ktoré posudzovali žalobu o určenie neplatnosti uznesení prijatých zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v odôvodnení svojich rozhodnutí odkázali na rozhodnutie ústavného súdu sp. zn. IV ÚS 194/2012 a uviedli, že v prípade, že účastníkmi (stranami) konania na základe predmetného určujúceho návrhu nie sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, rozhodnutie, ktoré by malo byť v konaní vydané by nemohlo byť záväzné aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí neboli účastníkmi (stranami) konania (§ 195 ods. 2 O.s.p., dnes § 228 ods. 1 C.s.p.). Ústavný súd k tomuto právnomu posúdeniu uviedol, že je logické, legitímne a ústavne akceptovateľné. Aj Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/196/2016 zo dňa 24. mája 2017 odmietol dovolanie proti rozhodnutiu Krajského súdu v Prešove sp. zn. 2Co/98/2014, ktorý rozhodoval o odvolaní proti rozhodnutiu Okresného súdu Poprad sp. zn. 13C/74/2013. V tom konaní súdy konštatovali, že stranami sporu o určenie neplatnosti uznesenia zhromaždenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov musia byť všetci jednotliví vlastníci (a nie spoločenstvo vlastníkov bytov ako samostatná právnická osoba). Takéto závery o vecnej legitímácii v obdobných konaniach prijali aj iné všeobecné súdy - napr. Krajský súd v Prešove v konaní sp. zn. 2Co/201/2013 dňa 10. novembra 2014 i Krajský súd v Banskej Bystrici v konaní sp. zn. 17Co/644/2014 dňa 9. septembra 2015.

6. Súd sa s uvedenými závermi stotožňuje. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. je spoločenstvo právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy a zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Jedným z orgánom spoločenstva je podľa § 7c ods. 1 písm. c) citovaného zákona zhromaždenie, ktoré podľa § 7c ods. 9 tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Medzi práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome patrí zúčastňovať sa na schôdzi vlastníkov a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku.

7. Zo zákonnej úpravy vyplýva, že právo zúčastniť sa na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a hlasovať o otázkach týkajúcich sa bytového domu patrí každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru. Nejde teda o právo spoločenstva, ktoré predstavuje samostatnú právnickú osobu, ale o právo každého jedného vlastníka. Pokiaľ niektorý z vlastníkov s rozhodnutím väčšiny vlastníkov nesúhlasí, nevzniká spor medzi týmto vlastníkom a spoločenstvom, ale medzi ním a ostatnými spoluvlastníkmi, ktorí o veci hlasovali inak. Práve jednotliví vlastníci sú nositeľmi práv a povinností vyplývajúcich z prijatého rozhodnutia, z čoho vyplýva ich vecná legitímácia v prípadnom súdnom konaní o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Aby bolo rozhodnutie súdu záväzné pre všetkých vlastníkov, musia byť títo stranami konania v zmysle § 228 ods. 1 C.s.p.

8. § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. oprávňuje prehlasovaného vlastníka obrátiť sa na súd „aby vo veci rozhodol“, teda, aby rozhodol vo veci, ktorá bola predmetom hlasovania vlastníkov. Prax súdov pripustila domáhať sa i určenia neplatnosti prijatých rozhodnutí. Je nutné, aby sa takého konania zúčastnili všetci vlastníci, lebo rozhodnutie súdu v prípade úspechu žaloby nahradí alebo zruší ich vlastné rozhodnutie. Interpretácia zákona, že vecná legitímácia v konaní (či už na strane žalobcu alebo žalovaného) nie je na strane všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ale len na strane prehlasovaného vlastníka a spoločenstva, odníma jednotlivým vlastníkom právo zúčastniť sa správy domu a rozhodovať o všetkých veciach týkajúcich sa správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Rozhodnutie by bolo prijaté bez ich účasti a nemohli by sa vyjadriť a vykonávať svoje procesné práva.

9. Vecná legitímácia spoločenstva v konaní zo zákona nevyplýva. Podľa § 7b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. môže spoločenstvo vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Táto činnosť mu nie je výslovne zverená. Súd poukazuje na to, že v prípade uzavretia zmluvy o výkone správy so správcom (ako alternatívy k vytvoreniu spoločenstva), zákon v § 8b ods. 1 výslovne určil, že správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome. Spoločenstvu oprávnenie zastupovať jednotlivých vlastníkov alebo vystupovať na ich strane, zo zákona nevyplýva.

10. Na základe uvedeného súd uzatvára, že stranami konania podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Pretože žaloba žalobkyne smeruje voči spoločenstvu ako samostatnej právnickej osobe, nie je takto označený žalovaný v konaní pasívne vecne legitimovaný. Preto súd žalobu zamietol.

11. O trovách konania súd rozhodol podľa zásady úspechu (§ 255 ods. 1 C.s.p.).

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia, písomne na Okresný súd Banská Bystrica.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, kto ho robí, čo sa ním sleduje, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu ho napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) a musí byť podpísané. Odvolanie treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie odvolania na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby realizovala jej procesné práva tak, že bolo porušené právo na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla zaviniť nesprávne rozhodnutie,
- e) súd nevykonal dôkazy navrhnuté na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd dospel na základe dokazovania k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, lebo sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci,
- i) právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v písmenách a) až h), ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.