

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 15C/184/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112232488
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 06. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Otília Belavá
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2014:1112232488.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v konaní pred sudkyňou JUDr. Otíliou Belavou, v právnej veci navrhovateľky: K. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X, Bratislava, zastúpená advokátskou kanceláriou SCHUBERT & partners, s.r.o., sídlo Vansovej 2, Bratislava, IČO: 34 117 709, proti odporcom: v 1.rade H-PROBYT, spol. s r.o., sídlo Povraznícka 4, Bratislava, IČO: 35 722 924, zastúpený JUDr. Alenou Bábikovou, advokátkou, sídlo Michalská 2, Bratislava, v 2.rade X. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X, Bratislava, v 3.rade V. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. K. X, Bratislava, zastúpený odporkyňou v 4. rade, v 4. rade Q. N. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. S. V. XX, Bratislava, v 5. rade J. V. Š., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X, Bratislava, v 6. rade V. S. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X, Bratislava, zastúpená V. P. P. A., bytom T. X, Bratislava, v 7. rade J. L. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X, Bratislava, v 8. rade D. K.Á., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X, Bratislava, v 9. rade K. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X, Bratislava, zastúpená V. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X, Bratislava, v 10. rade V. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X, Bratislava, v 11. rade Q. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XX/A, Bratislava, v 12. rade J. Q. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX/F, Bratislava, v 13. rade F. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, Bratislava, v 14. rade J. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XX, Bratislava, zastúpená odporcom v 13. rade, v 15. rade SKlíé, s.r.o., sídlo Wilsonova 8, Bratislava, IČO: 35 950 978, v 16. rade Hlavné mesto SR Bratislava - m.č. Bratislava - Staré Mesto, sídlo Vajanského náb. 3, Bratislava, v 17. rade J. L. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, Bratislava, o nahradenie prejavu vôle odporcu

rozhodol:

Súd návrh zamietal.

Súd odporcom v 2. až 17. rade náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

Návrhom z 01.10.2012, podaným tunajšiemu súdu 02.10.2012 navrhovateľka žiadala, aby súd svojím rozhodnutím nahradil prejav vôle odporcu a udelil navrhovateľke súhlas, ako výlučnej vlastníčke bytu č.X nachádzajúceho sa na II. poschodí bytového domu na Radlinského 4 v Bratislave, zapísaný na LV č. XXXX v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Bratislava, Správa katastra pre hl. m. SR Bratislava, okres Bratislava I, obec BA-m.č. Staré Mesto, kat. úz. B. V., vo veci odpojenia predmetného bytu od centrálneho vykurovania. Svoj návrh odôvodnila tým, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 17.09.2012 súhlas na odpojenie predmetného bytu od centrálneho vykurovania vlastníckymi bytov a nebytových priestorov bol nedôvodne zamietnutý.

Pôvodne ako odporca boli označení Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu vo vchode T. X M. A.. Keďže návrh vykazoval vady, súd vyzval navrhovateľku prostredníctvom predchádzajúcej právnej zástupkyne uznesením z 09.11.2012 pod č.k. 15C/184/2012-22 na odstránenie väd návrhu. Podaním z 13.11.2012, doručeným súdu 14.11.2012 právna zástupkyňa navrhovateľky ako odporcu označila H-PROBYT, spol. s r.o., sídlo Povraznícka 4, Bratislava, IČO: 35 722 924 o čom súd rozhodol

uznesením z 15.02.2013 pod č.k. 15C/184/2012-27 tak, že namiesto doterajšieho odporcu do konania vstúpil H-PROBYT, spol. s r.o., sídlo Povraznícka 4, Bratislava, IČO: 35 722 924.

Podaním z 12.09.2013, doručeným súdu 16.09.2013 právna zástupkyňa navrhovateľky rozšírila účastníkov o odporcov v 2. až 17. rade, o čom súd rozhodol uznesením z 11.11.2013 pod č.k. 15C/184/2012-52.

Odporkyňa v 2. rade sa k návrhu vyjadrila písomne, listom z 22.01.2014, súdu doručeným 23.01.2014 s tým, že z obsahu zápisnice domovej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo 17.09.2012 v bode 3. je uvedená skutočnosť, že navrhovateľke nebola schválená žiadosť o odpojenie bytu č.4 od centrálneho vykurovania z dôvodu, že navrhovateľka nepredložila schválenú projektovú dokumentáciu k plynovému zariadeniu ktoré má slúžiť na vykurovanie bytu po jeho odpojení od centrálneho vykurovania s tým, že žiadosť navrhovateľky bude opäť prehodnotená po predložení projektovej dokumentácie a stavebného povolenia o prestavbe predmetného bytu. Prevádzkovanie plynového zariadenia bez odsúhlasenej dokumentácie by bolo v rozpore s bezpečnostnými predpismi a došlo by k ohrozeniu bezpečnosti osôb žijúcich v dome a ich majetku. Návrh žiadala zamietnuť.

Odporkyňa v 4. rade sa k návrhu vyjadrila písomne, listom z 24.01.2014 s tým, že návrh považuje za nepodložený, nevidí dôvod aby súd nahrádzal vôľu, keď navrhovateľka od začiatku porušovala všetky právne predpisy. Navrhovateľka poškodila záujmy ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keď v rozpore s právnymi predpismi odpojila svoj byt od centrálneho vykurovania a preto takéto protiprávne konanie nemôže mať právnu ochranu. V byte v spoluvlastníctve odporcov v 3. a 4. rade, ktorý sa nachádza pod bytom navrhovateľky, neodbornými zásahmi navrhovateľkou v svojom byte, spôsobila v byte odporcov v 3. a 4. rade škody, ktoré napriek opakovaným výzvam navrhovateľka neodstránila ani neuhradila, správala sa arogantne a poškodzovala i spoločné priestory. Návrh žiadala zamietnuť.

Odporkyňa v 5. rade sa k návrhu vyjadrila písomne, listom z 23.01.2014 s tým, že z obsahu zápisnice domovej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo 17.09.2012 v

bode 3. je uvedená skutočnosť, že navrhovateľke nebola schválená žiadosť o odpojenie bytu č.X od centrálneho vykurovania z dôvodu, že navrhovateľka nepredložila schválenú projektovú dokumentáciu k plynovému zariadeniu ktoré má slúžiť na vykurovanie bytu po jeho odpojení od centrálneho vykurovania s tým, že žiadosť navrhovateľky bude opäť prehodnotená po predložení projektovej dokumentácie a stavebného povolenia o prestavbe predmetného bytu. Prevádzkovanie plynového zariadenia bez odsúhlasenej dokumentácie by bolo v rozpore s bezpečnostnými predpismi a došlo by k ohrozeniu bezpečnosti osôb žijúcich v dome a ich majetku. Návrh žiadala zamietnuť.

Odporkyňa v 6. rade sa k návrhu vyjadrila písomne, listom z 22.01.2014, súdu doručeným 23.01.2014 s tým, že navrhovateľka sa nepokúsila dosiahnuť súhlas na odpojenie bytu č. X mimosúdne, keď na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov 17.09.2012 jej nebol daný súhlas k odpojeniu predmetného bytu od centrálneho vykurovania z dôvodu, že nepredložila projektovú dokumentáciu k tomuto odpojeniu a zároveň jej bolo oznámené, že po tom ako predloží požadovanú dokumentáciu, vlastníci bytov a nebytových priestorov sa k jej požiadavke vyjadrí. Navrhovateľka však do dnešného dňa projektovú dokumentáciu odpojenia od centrálneho vykurovania nepredložila a dokonca k odpojeniu od centrálneho vykurovania už došlo a to bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Odporkyňa v ďalšom uviedla, že navrhovateľka odpojenie bytu od centrálneho vykurovania realizovala v rámci komplexnej rekonštrukcie bytu ktorou zasiahla do spoločných častí domu a to do vykurovacej sústavy domu, obvodových stien domu, spoločnej pavlače, do steny a podlahy schodiska (fotodokumentácia) a to všetko bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Návrh žiadala zamietnuť.

Odporca v 7. rade sa k návrhu vyjadril písomne, listom z 22.01.2014, súdu doručeným 23.01.2014 s tým, že poukázal na svoj list doručený navrhovateľke z 21.01.2014 v ktorom konštatuje neodsúhlasené zásahy navrhovateľky v rámci rekonštrukcie predmetného bytu ostatnými vlastníkami bytov a nebytových

priestorov do spoločných priestorov, na škody spôsobené na bytoch bezprostredne susediacimi s bytom navrhovateľky. Poukázal, že navrhovateľka rekonštrukciu vykonáva bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, bez schváleného projektu a stavebného povolenia.

Odporkyňa v 9. rade sa k návrhu vyjadrila písomne, listom z 23.01.2014 s tým, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 17.09.2012 žiadosť navrhovateľky o odpojenie bytu č.X od centrálneho vykurovania nikto nezamietol, ale bola vyzvaná na predloženie schválenej projektovej dokumentácie a až potom sa vlastníci bytov a nebytových priestorov vyjadria. Navrhovateľka do dnešného dňa projektovú dokumentáciu nepredložila. Navrhovateľka vykonala rekonštrukciu predmetného bytu, od centrálneho vykurovania sa odpojila a to všetko bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom svojím konaním spôsobila škodu na spoločných priestoroch. Návrh žiadala zamietnuť.

Odporkyňa v 10. rade sa k návrhu vyjadrila písomne, listom z 23.01.2014 s tým, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 17.09.2012 žiadosť navrhovateľky o odpojenie bytu č.4 od centrálneho vykurovania nikto nezamietol, ale bola vyzvaná na predloženie schválenej projektovej dokumentácie a až potom sa vlastníci bytov a nebytových priestorov vyjadria. Navrhovateľka do dnešného dňa projektovú dokumentáciu nepredložila. Navrhovateľka vykonala rekonštrukciu predmetného bytu, od centrálneho vykurovania sa odpojila a to všetko bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom svojím konaním spôsobila škodu na spoločných priestoroch. Návrh žiadala zamietnuť.

Po otvorení pojednávania vo veci samej právny zástupca navrhovateľky podaním doručeným súdu 17.04.2014 zobral návrh proti odporcovi v 1. rade späť s odôvodnením, že tento ako správca bytov a nebytových priestorov v dome na T. X, Bratislava nie je spôsobilým subjektom na prejavenie vôle vo forme súhlasu s odpojením bytu navrhovateľky od centrálneho vykurovania.

Na výzvu súdu s odkazom na ust. §96 ods.2 O.s.p. sa právna zástupkyňa odporcu v 1. rade vyjadrila písomne, podaním doručeným súdu 07.05.2014 s tým, že so späťvzatím súhlasí a zároveň si uplatnila náhradu trov právneho zastúpenia.

Súd uznesením zo 14.05.2014 pod č.k. 15C/184/2012-145 konanie proti odporcovi v 1. rade zastavil a navrhovateľku zaviazal zaplatiť odporcovi v 1. rade náhradu trov právneho zastúpenia.

Súd vykonal dokazovanie vyjadrením právneho zástupcu navrhovateľky, výsluchom odporcov v 4., 5., 6., 7., 10., 11., 16. rade, vyjadrením zástupcov odporcov v 6., 10., 14. rade, oboznámil sa s listinami - výpis LV č. XXXX kat. úz. B. V., Žiadosť o prestavbu bytu z 12.02.2008 adresovaná odporcovi v 1. rade ako správcovi, Stanovisko k stavebným úpravám odporcu v 1. rade z 13.02.2008, Žiadosť o zvolanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov z 08.08.2012, Pozvánka vlastníkov bytov a nebytových priestorov na domovú schôdzu z 05.09.2012, Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo 17.09.2012, fotodokumentáciou, list Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto z 24.03.2014, Technická správa - plynifikácia 12/2010 pre byt č.X na J. poschodí, Potvrdenie o vykonaní preskúšania komína z 01.12.2011 pod č.:441/2011, Vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby o zabezpečení odborného vedenia stavby (bez dátumu), Súhlas Hlavného mesta SR Bratislavy z 23.03.2011 pod č.: MAGS-OZP 41394/2011-47911 k plynifikácii bytu č. X T. X pre investora W. W., Záznam o tlakovej skúške ústredného kúrenia z 15.05.2008, Záznam o tlakovej skúške vodovodu z 28.04.2008, Záznam o tesniacej skúške odpadového vedenia z 28.04.2008, Záznam o tlakovej skúške plynovodu z 15.05.2008, pričom prihliadol na obsah spisového materiálu podľa § 120 ods.1 O.s.p. a zistil nasledovný skutkový stav:

Z návrhu, z vyjadrenia právneho zástupcu navrhovateľky a vyššie špecifikovaných listín súd zistil, že navrhovateľka je výlučnou vlastníčkou bytu č.X na J.. poschodí bytového domu na T. X M. A.. Predchádzajúci vlastník predmetného bytu listom z 08.08.2012 požiadal odporcu v 1. rade ako správcu bytového domu o zvolanie domovej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo veci udelenia súhlasu s odpojením predmetného bytu od centrálneho vykurovania. Na základe toho správca domu

listom z 05.09.2012 rozoslal pozvánku vlastníkom bytov a nebytových priestorov na domovú schôdzu 17.09.2012. Domovej schôdze 17.09.2012 sa osobne zúčastnila aj navrhovateľka, pričom jej žiadosť o udelenie súhlasu s odpojením bytu od centrálného vykurovania bola zamietnutá. Navrhovateľka má zato, že splnila všetky podmienky potrebné pre udelenie súhlasu, preto takéto rozhodnutie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov považuje za nedôvodné a podľa § 14 ods.4 zák.č. 182/1993 Z.z. sa domáha, aby vôľu vlastníkov bytov a nebytových priestorov nahradil súd.

Navrhovateľka konštatovala, že odpojenie predmetného bytu od centrálného vykurovania je už realizované bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, stavebné povolenie predložiť nemôže, nakoľko toto stavebný úrad bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov nevydá. Námiety odporcov, že pri rekonštrukcii bytu navrhovateľka zasiahla a poškodila spoločné časti a zariadenia domu sú nepodložené a s nahradením prejavu vôle nesúvisia.

Právny zástupca navrhovateľky poukázal na skutočnosť, že zák.č. 182/1993 Z.z. neukladá žiadnu povinnosť vo vzťahu k požiadavke udelenia súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov predložiť akúkoľvek projektovú dokumentáciu a preto nemôže byť ani podkladom pre udelenie súhlasu ostatných spoluvlastníkov. Právny zástupca na obranu navrhovateľky, že v súvislosti s rekonštrukciou bytu neporušila žiadny zákon a ani nespôsobilá žiadne škody resp. zásahy do spoločných priestorov, dokumentoval listom Mestskej časti Bratislava Staré Mesto z 21.03.2014 pod č.: 2876/14172/2014/STA/Kam obsahom ktorého je, že na základe podnetu J. K. bol dňa 11.03.2014 vykonaný štátny stavebný dohľad v rámci ktorého bolo zistené, že v byte je samostatné etážové plynové vykurovanie ktoré je umiestnené v schodiskovom priestore ako nový rozvod kúrenia. Navrhovateľka bola vyzvaná aby v spoločných častiach a spoločných priestoroch nevykonávala žiadne stavebné práce okrem vyspravenia schodiskového priestoru do právoplatne skončenia konania na súde.

Až na výzvu súdu právny zástupca navrhovateľky predložil Technickú správu - plynifikácia 12/2010 pre byt č.X na J.. poschodí, Potvrdenie o vykonaní preskúšania komína z 01.12.2011 pod č.:441/2011, Vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby o zabezpečení odborného vedenia stavby (bez dátumu), Súhlas Hlavného mesta SR Bratislavy z 23.03.2011 pod č.: MAGS-OZP 41394/2011-47911 k plynifikácii bytu č. X T. X pre investora W. W., Záznam o tlakovej skúške ústredného kúrenia z 15.05.2008, Záznam o tlakovej skúške vodovodu z 28.04.2008, Záznam o tesniacej skúške odpadového vedenia z 28.04.2008, Záznam o tlakovej skúške plynovodu z 15.05.2008.

Z výsluchu odporcov v 4., 5., 6., 7., 10., 11., 16. rade súd zistil identické skutočnosti uvedené v ich písomných vyjadreniach k návrhu, zhodne poukázali na skutočnosť, že zo strany navrhovateľky išlo o zásadnú rekonštrukciu predmetného bytu bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, bez stavebného povolenia (realizácia podlahového kúrenia čím došlo k zaťaženiu stropnej dosky v byte pod bytom navrhovateľky, úprava rozvodov vodovodných a odpadových potrubí, ...), práce vykonávala vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov ktorý v dome bývajú veľmi nešetrne, zapríčinila škody v bytoch bezprostredne susediacich a v byte pod bytom navrhovateľky, zasiahla konštrukciami a rozvodmi do spoločných častí a spoločných priestorov. Čo sa týka domovej schôdze 17.09.2012 navrhovateľka sa tejto zúčastnila, bola vyzvaná na predloženie projektovej dokumentácie, na požiadavku nereagovala a nereagovala ani na požiadavku predloženia projektovej dokumentácie dodatočne. Všetci prítomní na schôdzi preto hlasovali proti udeleniu súhlasu o odpojení bytu navrhovateľky od centrálného vykurovania. Negatívne rozhodnutie prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplynulo aj zo skutočnosti, že nešlo o budúcu realizáciu odpojenia ale o už realizované odpojenie od centrálného vykurovania ku ktorému navrhovateľka odmietla poskytnúť projektovú dokumentáciu ako i skutočnosti, že rekonštrukciou bytu navrhovateľka zasiahla do spoločných priestorov (výseky na povalu, na schodisku, do obvodových múrov) všetko bez stavebného povolenia. K obytnému domu treba pristupovať citlivo, ide o stavbu z roku 1926, poschodia sú oddelené drevenými trámami.

Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo 17.09.2012 a z podpisového hárku súd zistil, že zo štrnástich vlastníkov bytov a nebytových priestorov bolo prítomných sedem. Pod bodom 3. bola vyhodnotená žiadosť pani W. o odpojenie jej

bytu od centrálného vykurovania. Nakoľko pani W. nepredložila schválenú projektovú dokumentáciu, jej žiadosť o odpojenie bola zamietnutá s tým, že keď bude predložená projektová dokumentácia a stavebné povolenie na prestavbu jej bytu, po posúdení zásahov do konštrukcie a náhrade škôd bude zvolané ďalšie stretnutie na ktorom sa otázka odpojenia bytu od centrálného vykurovania uzatvorí.

Z listu Mestskej časti Bratislava -Staré Mesto z 24.03.2014 pod č.:2876/14173/2014/STA/Kam súd zistil, že štátny stavebný dohľad dňa 11.03.2014 zistil, že vlastníčka bytu uskutočnila bez právoplatného stavebného povolenia samostatné etážové plynové vykurovanie a umiestnila do schodiskového priestoru nový rozvod kúrenia.

Podľa § 11 ods.1 zák.č. 182/1993 Z.z., vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byť 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 spoluužívacích práv.

Podľa § 11 ods.2 zák.č. 182/1993 Z.z., vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

Podľa § 11 ods.3 zák.č. 182/1993 Z.z., vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

Podľa § 11 ods.4 zák.č. 182/1993 Z.z., vlastník 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 nezriaduje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

Podľa § 11 ods.5 zák.č. 182/1993 Z.z., ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa § 13 ods.1 zák.č. 182/1993 Z.z., s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

Podľa § 14 ods.1 zák.č. 182/1993 Z.z., vlastník 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.

Podľa § 14 ods.2 zák.č. 182/1993 Z.z., pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

Podľa § 14 ods.4 zák.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.

Z charakteru právneho vzťahu má súd zato, že pre jeho posúdenie je potrebné aplikovať zákon č. 182/1993 Z.z., keďže navrhovateľka ako vlastníčka bytu č.X na II. poschodí bytového domu na T. X M. A. na domovej schôdzi 17.09.2012 od ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov žiadala súhlas o odpojenie predmetného bytu od centrálného vykurovania. Keďže žiadosť navrhovateľky bola zamietnutá, podľa § 14 ods.4 zák.č. 182/1993 Z.z. sa domáha nahradenia vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov súdom.

Súd sa prejudiciálne zaoberal hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov 17.09.2012. Keďže zákon 182/1993 Z.z. je lex specialis v ktorom sú osobitne upravené podmienky hlasovania v ust. § 11 ods.4 zák.č. 182/1993 Z.z. a v ostatných veciach sa rozhoduje hlasovaním podľa podmienok uvedených v § 14 ods. 2 zák.č. 182/1993 Z.z..

Podľa názoru súdu pre prípad hlasovania o odpojení bytu od centrálného vykurovania treba aplikovať ust. § 11 ods.4 zák.č. 182/1993 Z.z. s tým, keďže predmetný obytný dom nemá zriadené spoločenstvo, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri rešpektovaní ust. § 14 ods.5 cit. zákona, že 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.

V súvislosti s hlasovaním musí súd konštatovať, že v zápisnici zo schôdze vôbec nie je uvedený stav hlasovania. Podľa vyjadrenia odporkyne v 5. rade, ktorá bola overovateľkou zápisnice, takýto záznam spísaný nebol, pričom uviedla, že všetci prítomní hlasovali proti. Rovnako odporca v 7. rade, ktorý bol zapisovateľom potvrdil, že všetci prítomní hlasovali záporne. O hlasovaní sa spisuje len výsledok či sa návrh prijíma alebo nie.

Súd je názoru, s poukazom na vykonané dokazovanie, že pre odsúhlasenie odpojenia bytu od centrálného vykurovania je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom zo štrnástich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome bolo na schôdzi sedem (aj s navrhovateľkou), t.j. nebolo dodržané kvórum tak, ako ukladá zákon a preto hlasovanie na domovej schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 17.09.2012 o bode 3., je neplatné.

Súd dáva do pozornosti skutočnosť, že navrhovateľka sa o výsledku hlasovania dozvedela priamo na domovej schôdzi 17.09.2012 a svoje právo podľa § 14 ods.4 zák.č. 182/1993 Z.z., uplatnila na súde v zákonnej lehote, avšak návrh podala proti neexistujúcemu subjektu, ktorý riadne označila až podaním doručeným súdu 14.11.2012 a v súlade s právami a povinnosťami vlastníkov bytov a nebytových priestorov až podaním doručeným súdu 16.09.2013, preto ak by odporcovia namietali premlčanie uplatneného nároku, súd by bez ďalšieho dokazovania návrh zamietol.

Právny zástupca navrhovateľky poukázal na skutočnosť, že zák.č. 182/1993 Z.z. neukladá žiadnu povinnosť vo vzťahu k požiadavke udelenia súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov predložiť akúkoľvek projektovú dokumentáciu a preto nemôže byť ani podkladom pre udelenie súhlasu ostatných spoluvlastníkov. S takouto právnou argumentáciou možno súhlasiť len ako so všeobecnou konštatáciou, keďže zákonodarca do zákona taxatívne nevymedzil v akých otázkach sa prehlasovaný vlastník má právo obrátiť na súd. Preto otázku predmetu sporu súd vyhodnotil v rámci zákona, avšak v kontexte praktickej logiky posudzovania skutkového deja.

Z logiky veci vyplýva, že ak sa má niekto vyjadriť k určitej požiadavke, musí sa s obsahom tejto požiadavky oboznámiť, čo je tento prípad. Podľa názoru súdu ak navrhovateľka požiadala ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov o udelenie súhlasu pre odpojenie jej bytu od centrálného vykurovania, je absolútne logické, so znakom odbornej starostlivosti a primerané, aby pred rozhodnutím boli ostatní vlastníci informovaní o spôsobe odpojenia od centrálného vykurovania (lebo sa to týka zariadenia ku ktorému majú právo vyjadriť sa všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov) a zabezpečenia vykurovania bytu navrhovateľky (lebo spôsob vykurovania môže naznačiť rozsah rekonštrukcie bytu, či nedôjde k zásahu do spoločných priestorov, či vykurovanie bytu bude dostatočné s poukazom na tepelnú pohodu okolitých bytov napr. nedostatočné vykurovanie môže spôsobiť ochladzovanie okolitých bytov, či vykurovanie bude po technickej stránke bezpečné a pod.) a k takémuto posúdeniu slúži projektová dokumentácia pred odpojením od centrálného vykurovania a po odpojení.

Pravdou je, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo s týmto nakladať podľa vlastného uváženia, avšak toto právo nie je neobmedzené keďže byt alebo nebytový priestor je súčasťou obytného domu alebo inej stavby. Vlastník môže so svojím bytom alebo nebytovým priestorom robiť „čo chce“ ale iba do takej miery, pokiaľ s výkonom svojho vlastníckeho práva nezasahuje do práv ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Jednoducho musí brať ohľad na ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Preto ak sa vlastník rozhodne rekonštruovať byt, je povinný dbať na to, aby nedošlo ku škode na majetku iných vlastníkov alebo na spoločnom majetku. Ak by už škoda vznikla, je povinný ju nahradiť. Vlastník bytu nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, pričom pri takýchto činnostiach je vždy potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov dome, čo je tento prípad.

Čo sa týka odpojenia od centrálného vykurovania s poukazom na skutočnosť ktorá nebola medzi účastníkmi konania sporná, že navrhovateľka už odpojenie od centrálného vykurovania realizovala ako aj podlahové vykurovanie a s poukazom na skutočnosť, že sa jedná o obytný dom z roku 1926, ktorého poschodia sú oddelené drevenými trámami, realizácia mala vplyv minimálne na strop bytu nachádzajúci sa pod bytom navrhovateľky, preto podľa názoru súdu bol potrebný súhlas ostatných spoluvlastníkov na odpojenie s absolútnou nevyhnutnosťou predloženia projektovej dokumentácie vykurovania, prípadne revíznej správy o vlastnom vykurovaní. V konečnom dôsledku odpojením od centrálného vykurovania navrhovateľka zasahuje do spoločných zariadení domu. Vzájomná informovanosť a komunikácia je nevyhnutná i preto, že v prípade odpojenia od centrálného vykurovania je nutná dohoda s ostatnými vlastníkmi o nákladoch za spoločné časti domu. V tomto štádiu je dôležitý arbiter, ktorým by jednoznačne mohol byť správca domu.

Predmetným návrhom sa navrhovateľka domáha nahradenia prejavu vôle súdom vo veci odpojenia vyššie špecifikovaného bytu od centrálného vykurovania. Súd rovnako ako vlastníci bytov a nebytových priestorov pre svoje rozhodnutie potreboval (aj keď to explicitne zákon nevyžaduje) projektovú dokumentáciu odpojenia a projektovú dokumentáciu realizácie vykurovania vyššie špecifikovaného bytu za účelom posúdenia či realizáciou nedošlo k zásahu do spoločných častí, priestorov a zariadení, akým spôsobom realizáciou došlo k faktickému odpojeniu a či už realizované vykurovanie spĺňa technické normy (potvrdenia resp. správy o skúškach zariadení).

Aj keď právny zástupca navrhovateľky na výzvu súdu predložil Technickú správu - plynofikácia 12/2010 pre byt č.X na J.. poschodí (súd konštatuje, že správa je ako listina predložená nekompletno, čiastkovo),

Potvrdenie o vykonaní preskúšania komína z 01.12.2011 pod č.:441/2011, Vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby o zabezpečení odborného vedenia stavby (listina nie je datovaná), Súhlas Hlavného mesta SR Bratislavy z 23.03.2011 pod č.: MAGS-OZP 41394/2011-47911 k plynofikácii bytu č. X T. X pre investora W. W., Záznam o tlakovej skúške ústredného kúrenia z 15.05.2008, Záznam o tlakovej skúške vodovodu z 28.04.2008, Záznam o tesniacej skúške odpadového vedenia z 28.04.2008, Záznam o tlakovej skúške plynovodu z 15.05.2008, podľa názoru súdu tieto nie sú dostatočné, neobsahujú esenciálnu informáciu - projektovú dokumentáciu s vyznačením pôvodného a navrhovaného stavu (pred odpojením od centrálného vykurovania a po odpojení). V ďalšom podľa názoru súdu pri udelení súhlasu odpojenia bytu od centrálného vykurovania by mal byť účastníkom známy i obsah dohody o nákladoch za spoločné časti domu o čom podľa vykonaného dokazovania účastníci ešte vôbec nerokovali.

S poukazom na všetky vyššie uvedené a preukázané skutočnosti z ktorých je zrejmé, že navrhovateľka bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov odpojila byt č. 4 na II. poschodí bytového domu na Radlinského 4 v Bratislave od centrálného vykurovania, zasiahla do spoločných častí domu (list Mestskej časti Bratislava -Staré Mesto

z 24.03.2014 pod č.:2876/14173/2014/STA/Kam) a pre posúdenie stavu nepredložila projektovú dokumentáciu s vyznačením pôvodného a navrhovaného stavu (pred odpojením od centrálného vykurovania a po odpojení), súd dospel k názoru, že pre nahradenie prejavu vôle nemá k dispozícii dostatok dôkazov a návrh zamietol.

Poznámka súdu, v takmer všetkých listinných dôkazoch sa uvádza byt č.X, správne má byť uvedené byt č.X. Účastníci zhodne konštatovali, že ide o písaciu chybu a je nepochybné, že sa jedná o byt č.X..

O trovách konania navrhovateľky a odporcov v 2. až 17. rade súd rozhodol podľa § 142 ods.1 O.s.p., účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Hoci odporcovia v 2. až 17. rade boli v konaní úspešní, náhradu trov konania si neuplatnili (zástupca odporkyne v 6. rade ktorý si uplatnil náhradu trov konania titulom ušlej mzdy, podaním zo 17.06.2014 uplatnenú náhradu ušlej mzdy zobral späť) preto im súd náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní od doručenia na tunajšom súde, písomne, dvojmo.

V odvolaní sa má uviesť, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ak odvolateľ nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.