

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 13Co/3/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112214762
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 07. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Škrab
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2014:8112214762.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Škraba a členov JUDr. Petra Šama a JUDr. Romana Tótha, v právnej veci žalobkyne: P. L., nar. X.X.XXXX, bytom F., X. XXXX/XX, proti žalovaným: 1/ SPRAVBYTKOMFORT, a.s., so sídlom Prešov, Volgogradská 88, IČO: 31 718 523, 2/ Q. F., bytom F., X. XXXX/XX, 3/ S. O., bytom F., X. XXXX/XX, 4/ Ing. U. W., bytom F., X. XXXX/XX, 5/ B. F., bytom F., X. XXXX/XX, o určenie neplatnosti písomného hlasovania, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 20.6.2013 pod č. k. 15C/94/2012-141, jednohlasne takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok súdu prvého stupňa.

N e p r i z n á v a žalovaným v 1. - 5. rade náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

Okresný súd Prešov vyššie označeným rozsudkom zamietol návrh žalobkyne, ktorým žiadala určiť neplatnosť písomného hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome na ul. X.. XXXX/XX-XX v F.. Náhradu trov konania účastníkom nepriznal.

Vychádzal z odôvodnenia návrhu, že žalobkyňa na uvedenej adrese býva od roku 1978 a je vlastníkom bytu. Ako vlastníak bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník na schôdzi vlastníkov bytu. O zvolaní schôdze vlastníkov bytu, na ktorej sa, okrem iného, malo písomne hlasovať o odsúhlasení dobrovoľnej dražby jej dvojizbového bytu, sa dozvedela len od susedov, písomné oznámenie o hlasovaní jej doručené nebolo. Hlasovanie bolo navyše ovplyvňované členmi zástupcov vlastníkov bytu. Výsledok hlasovania sa dozvedela až po tom, ako jej bol doručený list dražobnou spoločnosťou. Ako žalovaných v 2. až 4. rade označila Q. F., S. O., Ing. U. W. a B. F. (ako overovateľov zápisnice schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov) a žalovaného v 1. rade ako správcu. Žalovaní v 1. až 5. rade žiadali návrh ako nedôvodný zamietnuť.

Na základe výsledkov vykonaného dokazovania a aplikáciou ustanovenia § 14 ods. 1, 3, 4, 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení jeho neskorších doplnkov uzavrel, že návrh žalobkyne je nedôvodný. 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 bytových a nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov (§ 14 ods. 1 uvedeného zákona). Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy, môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie (§ 14 ods. 6). Na uvedenom hlasovaní, aj na písomnom, rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov a predmetné rozhodnutie je rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových

priestorov. Toto právo nepatrí správcovi (Spravbytkomfort, a.s., Prešov), pretože tento v zmysle § 6 ods. 1 a § 8 a násl. cit. zákona vykonáva správu bytového domu. Nerozhoduje však písomným hlasovaním tak, ako vlastníci bytov a nebytových priestorov. Ak má byť určená neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. V prípade, že sa konania na základe predmetného určujúceho návrhu žalobkyne nezúčastnia všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, rozhodnutie, ktoré by malo byť v konaní vydané, by nebolo právne záväzné pre tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí účastníkmi konania neboli (§ 159 ods. 2 O.s.p.). Z predložených listinných dôkazov je nesporné, že hlasovania sa podľa prezenčnej listiny zúčastnilo spolu 54 osôb. Z výpisu z LV č. XXXX, obec F., okres F., k. ú. F., na ktorom je zapísaný bytový dom súp. č. XXXX na parcele č. 574/79, vyplýva, že žalobkyňa neoznačila všetkých vlastníkov bytových jednotiek, pričom v bytovom dome je ich celkom 64. Rozhodnutie by tak bolo záväzné len voči žalovaným v 2. až 5. rade, avšak nezaväzovalo by zvyšných vlastníkov. Čo sa týka žalovaného v 1. rade, tento v spore nemá dostatok vecnej legitímácie, pretože písomného hlasovania sa nezúčastnil, ani takéto právo ako správca nemá. Z uvedených dôvodov súd prvého stupňa žalobu ako nedôvodnú zamietol, pričom sa nezaoberal ďalšími skutočnosťami týkajúcimi sa hlasovania. V súvislosti s poučovacou povinnosťou súdu poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 30 Cdo 4581/2009.

O trovách konania súd prvého stupňa rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.. Keďže úspešným žalovaným trovy nevznikli, ich náhradu im nepriznal.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa podala žalobkyňa odvolanie, ktorým žiadala zrušiť rozsudok a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. V odvolaní v podstate trvala na dôvodoch uplatneného návrhu. Ďalej uviedla, že žalovaných v 2. až 5. rade označila ako zástupcov vlastníkov bytov a žalovaného v 1. rade ako správcu bytov a nebytových priestorov na ul. X.. XXXX/XX-XX v F.. Podľa jej názoru, súd porušil § 14 zákona č. 182/1993 Z.z.. Jediné, čo podpísala, bola prezenčná listina zo schôdze dňa 17.1.2011, kde sa neriešila dražba jej 2-izbového bytu, ale je podlžnosť. Prvýkrát videla vyvesené na nástenke v priestoroch bytovky oznámenie o dražbe bytu, ktorú vyvesil žalovaný v 2. rade. Zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytu videla na nástenke dňa 25.2.2013.

Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne zo dňa 20.1.2014 žiadal potvrdiť rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny. To isté žiadali aj prítomní žalovaní v 2., 4. a 5. rade na odvolacom pojednávaní dňa 8.7.2014.

Odvolací súd prejednal odvolanie žalobkyne podľa zásad uvedených v § 212 ods. 1, 2, 3 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolaniu nie je možné vyhovieť. Pokiaľ súd prvého stupňa jej návrh zamietol z dôvodu nedostatku pasívnej legitímácie žalovaného v 1. rade a zároveň z dôvodu neúplného označenia ďalších žalovaných ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v tejto súvislosti správne zistil skutkový stav a správne ho aj právne posúdil. Preto odvolací súd plne odkazuje na zdôvodnenie rozsudku okresným súdom (§ 219 ods. 2 O.s.p.).

Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku a k odvolacím dôvodom žalobkyne odvolací súd dopĺňa:

Podľa § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších doplnkov, ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je otázok viac, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je napísaný slovom "áno" a druhý slovom "nie". Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných

dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení podľa odseku 2. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

Ako správne konštatoval súd prvého stupňa, žalobkyňa sa podaným návrhom domáhala neplatnosti výsledku vyhláseného písomného hlasovania, teda tak, ako jej právo ako vlastníčky bytu prináleží v zmysle § 14 ods. 6, veta posledná, uvedeného zákona. Taktiež je správny záver okresného súdu v tom, že žalovaný v 1. rade nie je v spore pasívne legitimovaný (nie je vlastníkom bytu, je iba správcom) a z tohto dôvodu nemohol byť ani účastníkom vyhlásenia písomného hlasovania dňa 30.3.2012 (vyhlásenie overovateľov písomného hlasovania na č. l. 41). Žalobkyňa v návrhu ako žalovaných v 2. až 5. rade označila Q. F., S. O., Ing. U. W. a B. F. ako overovateľov zápisnice o vyhlásení písomného hlasovania uvedeného dňa, pričom menovaní sú zároveň aj vlastníkami bytov. V prípade podaného návrhu mala však žalovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. X. č. XXXX/XX-XX v F.. Inými slovami, na strane žalovaných v tomto prípade musí ísť o tzv. uzavretý okruh účastníkov, nie iba o niektorých žalovaných (žalovaných v 2. až 5. rade) ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ak práve pre tento nedostatok návrhu súd prvého stupňa žalobu ako nedôvodnú zamietol a nezaoberal sa ďalšími skutočnosťami týkajúcimi sa hlasovania, v tejto súvislosti nemožno nič uprieť zákonnému postupu súdu.

Z uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny (§ 219 ods. 1 O.s.p.).

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.. Keďže úspešní žalovaní v 1. až 5. rade si náhradu trov konania výslovne nežiadali, náhrada trov odvolacieho konania im priznaná nebola.

Poučenie:

P o u č e n i e: Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.