

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 6C/118/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1413207854
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 10. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marián Jančovič
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2014:1413207854.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV, rozhodol samosudcom JUDr. Mariánom Jančovičom, v právnej veci navrhovateľa: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, Bratislava, Polianky 9, IČO: 00 169 731, zastúpeného: JUDr. Jozefom Drvárom, advokátom, Bratislava, Belinského 16, proti odporcovi: F. H., naposledy bytom Bratislava, V. XXXX/X, zastúpeného opatrovníčkou Ľ. I., pracovníčkou Okresného súdu Bratislava IV, Bratislava, Prokofievova 6-12, o návrhu na uloženie zákazu

rozhodol:

Návrh zamieťa.

Odporcovi nepriznáva náhradu trov konania.

odôvodnenie:

Návrhom zo dňa 22. 04. 2013 žiadal navrhovateľ súd, aby uložil odporcovi zákaz zdržovať sa v blízkosti bytového domu na M. W. Č.. XX-XX, v Bratislave, vo vzdialenosti minimálne 50 metrov od obvodových múrov tohto bytového domu, zakazuje sa mu vstúpiť do priestorov tohto bytového domu a zdržať sa konania poškodzujúceho a ohrozujúceho majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na M. W. Č.. XX-XX v Bratislave a osôb podnikajúcich v prenajatých priestoroch uvedeného bytového domu.

Uznesením Okresného súdu Bratislava IV č. k. 6C 118/2013-88 zo dňa 15. 10. 2013 súd vyzval navrhovateľa na opravu a doplnenie petitu návrhu, z ktorého musí byť zjavné, čoho sa navrhovateľ domáha, tak aby bol presný, určitý, zrozumiteľný a vykonateľný (špecifikovanie konania, ktorého sa má odporca zdržať a pod.). Podaním zo dňa 08. 01. 2014 navrhovateľ upravil petit návrhu tak, aby súd zakázal odporcovi (dlhodobo bezdomovcovi) vstup do bytového domu na M. W. Č.. XX v Bratislave a na jeho vonkajšie terasy.

Odporca sa zdržuje na neznámom mieste, jeho pobyt sa nepodaril súdu zistiť, preto mu v zmysle § 29 O. s. p. ustanovil opatrovníka pre toto konanie.

Súd vykonal dokazovanie a z návrhu zistil, že navrhovateľ ako správca na základe zmluvy o výkone správy uzavretej v zmysle Zákona č. 182/1993 Z. z. sa v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na M. W. Č.. XX-XX v Bratislave domáha ochrany proti odporcovi, ktorý sa zdržiava v priestoroch bytového domu, kde v jeho výklenkoch konzumuje stravu a neskonsumované zvyšky tam skladuje, vykonáva malú aj veľkú potrebu pod oknami vlastníkov ako aj v priestoroch obytného domu na 12. poschodí, 5. poschodí. Odporca taktiež konzumuje alkoholické nápoje, po požití ktorých sa správa neslušne a agresívne, obťažuje zákazníkov p. D. K.L., ktorá v dome prevádzkuje kaderníctvo, poškodil hromozvod tým, že ho vytrhol zo steny. Takéto správanie odporcu trvá približne dva roky. Ostatný raz odporca vo večerných hodinách dňa 18. 08. 2013 v pivničných priestoroch domu fajčil,

pričom bol pristihnutý a následne vykázaný z bytového domu, kde je elektronicky uzatváraný a voľný vstup do jeho priestorov je možný len po použití elektronického zariadenia ovládaného vlastníckmi z bytov. Vlastníci bytov za už ochranných práv a právom garantovaným interesou sa rozhodli využiť možnosti danej im platnou právnou úpravou a iniciovali týmto návrhom na začatie konania uloženie zákazu odporcovi zdržiavať sa v bytovom dome a v jeho bezprostrednej blízkosti a poškodzovať ho. Z podania navrhovateľa zo dňa 08. 01. 2014, ktorým doplnil návrh súd zistil, že účelom návrhu a požadovaného rozhodnutia súdu v predmetnej veci je zamedziť možnosť vstupu odporcu do priestorov bytového domu, v ktorom napriek tomu, že nebýva ani nevlastní (nemá v nájme) byt alebo nebytový priestor, sa opakovane zdržiava, znečisťuje ich jeho výkalmi a inak poškodzuje, ohrozuje, vrátane majetkov, životov a zdravia vlastníkov. Z prednesu zástupcu navrhovateľa zo dňa 30. 10. 2014 súd zistil, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na M. W. Č.. XX-XX prijali viaceré preventívne opatrenia na zamedzenie poškodzovania a ohrozovania ich majetku zo strany odporcu. Ako príklad uviedol, že na vlastné náklady zabezpečili SBS, ktorá v priestoroch vstupu do bytového domu preventívne pôsobila proti nežiaducemu vplyvu odporcu. V súčasnosti bola strážna služba odvolaná, odporca by sa mal zdržiavať v zariadení Dona Bosca v Petržalke. Poukázal na listinné dôkazy, ktoré sú súčasťou spisu a z ktorých vyplýva, že tento stav trvá viac rokov a navrhovateľ potrebuje rozhodnutie súdu z preventívnych dôvodov, aby sa mohol domáhať výkonu tohto rozhodnutia. Nevedel sa vyjadriť, v akom štádiu sú konania, ktoré prebiehajú na mestskej polícii, obecnej polícii ako aj správne priestupkové konania, pretože vždy bol problém s doručovaním odporcovi. Zo zmluvy o výkone správy uzavretej podľa ust. § 8 a nasl. Zákona č. 182/1993 Z. z., ktorú uzavreli navrhovateľ a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici M. Č.. XX-XX v Bratislave, zistil, že predmetom zmluvy bolo to, že vlastníci poverujú správcu zabezpečením správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu a nebytového priestoru a pozemku v Bratislave na ulici M. Č.. XX-XX, súpisné č. XXX, parc. č. XXXX a XXXX ako aj zabezpečením plnení spojených s užívaním bytu v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou. Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov zabezpečí služby v súlade s touto zmluvou. Vlastníci sa zaväzujú za zabezpečené a dodané služby uhrádzať náklady s nimi súvisiace, uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a odplatu za realizovaný výkon správy. Ostatné listinné dôkazy súd nevykonal, pretože jednak nebolo sporné, že dochádzalo k závadnému správaniu odporcu a jednak pre rozhodnutie vo veci samej tieto dôkazy neboli podstatné.

V zmysle § 1 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

V zmysle § 6 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom. 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, príslušenstva 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 vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

V zmysle § 8 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

V zmysle § 8b ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

V danom prípade súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že v tomto prípade je potrebné sa zaoberať predovšetkým s otázkou aktívnej legitímácie navrhovateľa na podanie návrhu, v ktorom sa vlastníci bytov a nebytových priestorov domáhajú ochrany proti závadovému konaniu zo strany odporcu, ktorý znečisťuje okolie obytného domu, ako aj spoločné priestory spoločného domu, správa sa hrubo a agresívne. Podľa vyššie uvedených ustanovení Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zmluva o výkone správy umožňuje správcovi - navrhovateľovi konať len v intenciách ustanovení tohto zákona. Ochrana vlastníckych práv však vyplýva priamo z Občianskeho zákonníka a je právom jednotlivých vlastníkov, aby sami bránili svoje práva na súde. Právo zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri konaní s tretími osobami zákon jednoznačne a konkrétne uvádza v ustanovení § 6 ods. 2 písm. a) až e) Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, z ktorého vyplýva, aké služby a obstarávanie tovaru vykonáva správca za vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ani jednu z uvedených činností, ktorú má vykonávať správca, sa však netýka ochrany vlastníckeho práva, resp. iných práv jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného obytného domu. Preto dospel súd k záveru, že navrhovateľ ako správca bytov a nebytových priestorov bytového domu na M. W. Č.. XX-XX v Bratislave nemá aktívnu legitímáciu na podanie žaloby na ochranu vlastníckych práv užívateľov bytov a nebytových priestorov bytového domu na M. W. Č.. XX-XX v Bratislave, keďže zmluva o výkone správy mu jednoznačne nedáva takéto oprávnenie konať v mene vlastníkov. Je vecou jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na M. W. Č.. XX-XX v Bratislave, aby chránili svoje individuálne práva vyplývajúce jednak z vlastníckeho práva, ochrany osobnosti, prípadne iné, ak do týchto práv neoprávnene zasahuje odporca. Preto súd rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 142 ods. 1 O. s. p. vzhľadom na plný úspech odporcu v konaní a to, že žiadne trovy konania mu nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Bratislave, prostredníctvom Okresného súdu Bratislava IV, písomne, v štyroch vyhotoveniach.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. V odvolaní sa má ďalej uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že (§ 205 ods. 2 O.s.p.):

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak odporca dobrovoľne nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, je možné podať návrh na jeho výkon podľa osobitných predpisov.