

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/201/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8712214672
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Babinová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2014:8712214672.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Daniely Babinovej a sudcov JUDr. Jozefa Angeloviča a JUDr. Mariany Muránskej, v právnej veci žalobkyne N. Y., nar. XX.X.XXXX, bytom C., XX.Z. XXX/XX, proti žalovanému Spoločenstvu vlastníkov bytov bloku F., so sídlom XX.Z. XXX, C., zastúpeného JUDr. Marou Dachovou, advokátku, AK Poprad, Námestie sv. Egídia 95, o určenie neplatnosti písomného hlasovania zo dňa 8.8.2012, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu v Poprade, č.k. 21C 352/2012-93 z 27.5.2013 jednohlasne takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Priznáva žalovanému náhradu trov odvolacieho konania vo výške 67,88 eur, ktoré je povinná zaplatiť žalobkyňa na účet právneho zástupcu žalovaného JUDr. Marte Dachovej, advokátke v Poprade v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa žalobu zamietol a zaviazal žalobkyňu zaplatiť žalovanému trovy konania pozostávajúce z trov právneho zastúpenia vo výške 203,64 eur, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že zákon presne stanovuje a vymedzuje aktívnu legitimáciu osôb, ktorí môžu použiť špeciálny prostriedok ochrany v rámci zákona č. 182/1993 Z.z.. Oprávnenie podať žalobu o neplatnosť schôdze písomného hlasovania patrí vlastníkom, ktorí sa schôdze síce zúčastnili a o konkrétnej otázke nehlasovali, resp. sa zdržali hlasovania alebo hlasovali proti ako to bolo v tomto predmetom prípade bolo prehlasované a ich hlasovanie by neovplyvnilo výsledky hlasovania. Z toho uzavrel, že žalobkyňa má status prehlasovaného vlastníka bytu. Bolo to preukázané vyplneným hlasovacím lístkom, ktoré okrem žalobkyne urobili aj ďalší vlastníci bytov. Ak sa prehlasovanému vlastníkovi zápisnica do rúk nedostane, je potrebné, aby v rámci jeho právnej istoty podal na súd žalobu v lehote 15 dní. Táto lehota má prekluzívny charakter, inak právo zaniká. V danom prípade ide o hmotnoprávnu lehodu. Preto súd z úradnej moci zisťoval splnenie tejto lehoty a zistil, že žaloba mala byť podaná 28.8.2012. Výsledky hlasovania boli vyvesené 13.8.2012 a žalobu žalobkyňa podala až 16.10.2012. Žalobkyňa bola prítomná pri hlasovaní dňa 8.8.2012, čo vyplýva z jej výpovede a žalovaná strana preukázala, že výsledky písomného hlasovania boli oznámené v lehote 5 pracovných dní od písomného hlasovania. Túto skutočnosť žalobkyňa nenamietala. Preto súd prvého stupňa dospel k záveru, že nebola splnená lehota stanovená zákonom na určenie neplatnosti písomného hlasovania. Ďalej tiež súd prvého stupňa skúmal pasívnu legitimáciu a zistil, že žalovaný nie je pasívne legitimovaný ako účastník konania. V prípade výkonu správy formou spoločenstva totiž vlastníci bytov, ktorí sa domáhajú zmeny, zrušenia určitého uznesenia prijatého na zhromaždení vlastníkov alebo

písomného hlasovania, žalujú samotné spoločenstvo vlastníkov. Spoločenstvo vlastníkov združuje, zastupuje všetkých vlastníkov bytov, nebytových priestoroch v dome a ide o samostatný právny subjekt majúci nie len vlastnú právnu subjektivitu, ale aj samostatnú procesnú spôsobilosť. Ide teda o subjekt odlišný od ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestoroch v dome. Preto takáto žaloba, ktorá smeruje voči spoločenstvu vlastníkov bytov musí byť zamietnutá pre nedostatok pasívnej legitímácie. Keďže na schôdzi prítomní samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov prejavovali svoju vôľu pri písomnom hlasovaní a len oni môžu byť žalovaným subjektom v spore. Rozhodnutie vykonané hlasovaním zaväzuje práve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Preto žalobu zamietol súd aj z dôvodu nedostatku pasívnej legitímácie označeného účastníka v spore.

Výrok o trovách konania odôvodnil ustanovením § 142 ods. 1 O.s.p..

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie žalobkyňa. Žalobkyňa uviedla, že z ustanovenia § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 vyplýva, že ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie. Súd prvého stupňa opomenul aplikovať uvedené ustanovenie na prejednávajúcu vec. V tomto ustanovení sa vymedzuje okruh legitímovaných subjektov, ktorí sú oprávnení na vyhlásenie písomného hlasovania a tento je vymedzený taxatívnym spôsobom, preto nemožno rozširovať jeho výklad extenzívne, tak ako to urobil súd prvého stupňa vo vzťahu k kompetencii rady spoločenstva ako dozorného orgánu. Podľa vyjadrenia predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov, pani I., má Rada spoločenstva vlastníkov bytov právo zvolať zhromaždenie a má preto právo i vyvesiť oznámenie o písomnom hlasovaní. Pritom ale zákon určuje, kto má oprávnenie oznámenie o písomnom hlasovaní realizovať. V danom prípade nejde o prílišný formalizmus a nie je úlohou predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov vykladať zákon, ale ho dodržiavať. Ak uviedla predsedníčka SVB, že vyhotovila a vyvesila oznámenie o písomnom hlasovaní, potom bolo jej povinnosťou ako štatutárneho orgánu podpísať toto oznámenie, čo sa však neurobila. Na základe týchto skutočností namietala absolútnu neplatnosť takéhoto právneho úkonu podľa § 39 OZ. Ak súd prvého stupňa žalobu zamietol predovšetkým z dôvodu zmeškania prekluzívnej 15-dňovej lehoty, ktorú súd zákon dáva prehlasovanému vlastníkovi, nevťahuje sa táto zákonom stanovená lehota na žalobu žalobkyne, ktorá namietala absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorý sa nepremlčuje. Pokiaľ išlo o otázku pasívnej legitímácie v spore, žalobkyňa sa domnieva, že pokiaľ sa domáha určenia neplatnosti právneho úkonu, nie z pozície prehlasovaného vlastníka, ale určenia absolútnej neplatnosti takéhoto úkonu, v danom prípade potom pasívne vecne legitímovaným subjektom je Spoločenstvo vlastníkov bytov bloku F.. Formálnym nedostatok v procese písomného hlasovania vlastníkov bytov bloku F. bolo neuvedenie schválenia, či neschválenia jednotlivých bodov, o ktorých sa hlasovalo písomným hlasovaním v oznámení výsledkov hlasovania z 8.8.2012. Na rozdiel od tohto formálneho nedostatku, ktorý nie je v rozpore s výslovným znením zákona, nie je podľa názoru žalobkyne možné akceptovať nesúlad postupu Spoločenstva vlastníkov bytom bloku F. a jeho príslušných orgánov pri vyhlásení písomného hlasovania zo zákona.

K odvolaniu žalobkyne sa vyjadrila aj žalovaná. Nesúhlasí s názormi žalobkyne uvedených odvolaní. Súd prvého stupňa bol povinný skúmať podmienky konania a tieto ich nesplnenie má potom za následok, že súd nemôže vydať rozhodnutie vo veci samej. Vzhľadom k tomu, že žalobkyňa zmeškala prekluzívnu lehotu na podanie žaloby o neplatnosť hlasovania a súd prvého stupňa sa s týmto bezpochyby vypořiadal aj s následkami zmeškania takejto lehoty, je teda potrebné, aby bol nárok zamietnutý. Pokiaľ sa žalobkyňa zaoberala úvahou, že podala žalobu o absolútnu neplatnosť právneho úkonu a toto právo na podanie žaloby sa nepremlčuje, je potrebné poukázať na lex specialis, zákon č. 182/1993 Z.z., je osobitne upravená prekluzívna lehota na podanie žaloby o neplatnosť hlasovania. Tieto inštitúty tak preklúzia, ako aj premlčanie sú kvalifikované plynutím času s právnym následkami, ale ide o odlišné inštitúty. Ak by nebola zákonom stanovená prekluzívna lehota, potom by bolo možné aj s väčším časovým odstupom prejednávať rozhodnutia vlastníkov a to by nevedlo k právnej istote, či už vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo tretích osôb. Po uplynutí tejto lehoty dochádza aj ku konvalidácii prípadných väd prijatého uznesenia. Právne vzťahy, ktoré sú predmetom tohto sporu patria do pôsobnosti zákona č. 182/1993 Z.z. a požiadavka žalobkyne, aby bola pasívna legitímácia posudzovaná podľa iného právneho predpisu nie je dôvodná. Súd prvého stupňa správne vyhodnotil, že tvorcom vôle, ktorá s transformuje do podoby uznesenia prijatého na zhromaždení vlastníkov sú

samotní vlastníci, preto len oni môžu byť žalovanými subjektmi v spore podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.. Spoločenstvo z povahy vecí síce združuje a zastupuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale ide o samostatný právny subjekt, ktorý má vlastnú právnu subjektivitu aj samotnú procesnú spôsobilosť a odlišuje sa od samotných vlastníkov. Preto neboli zistené žiadne nedostatky, ktoré možno vytýkať rozsudku súdu prvého stupňa a navrhol ako vecne správne rozhodnutie potvrdiť a uplatnil si aj náhradu trov odvolacieho konania za jeden úkon právnej pomoci, t.j. vyjadrenie k odvolaniu podľa vyhlášky č. 655/2004 Z.z., za jeden úkon právnej pomoci 60,07 eur a režijný paušál vo výške 7,81 eur.

Odvolací súd prejednal rozhodnutie ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v súlade s ustanovením § 212 ods. 1, 2, O.s.p., a to bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a zistil, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné.

Súd prvého stupňa dostatočným spôsobom zistil skutkový stav a na základe takto zisteného skutkového stavu správne vec aj právne posúdil. Na týchto skutkových a právnych záveroch sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania.

Z doteraz vykonaného dokazovania nepochybne vyplynulo, že dňa 29.7.2012 bolo vypracované oznámenie pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome F. na ulici XX.Z. XXX v C. o tom, že 8.8.2012 v čase od 17.00 do 20.00 hod. sa uskutoční vo vchode č. XX písomné hlasovanie o troch otázkach. Na základe toho bol vydaný jednotlivým vlastníkom bytov hlasovací lístok. Na schôdzi konanej dňa 8.8.2012 sa prejednávali otázky týkajúce sa obnovy bytového domu, zateplenia čelných štítových stien, zateplenia vstupných vestibulov, sanácia lodžii, výmena okien v pivničných priestoroch, ostatné práce súvisiace s obnovou bytového domu, obnove strechy a s tým súvisiace práce a obnove výťahov, celková modernizácia a s tým súvisiacich prác. Hlasovací lístok overovali zvolení zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov blok F. a ku každej otázke sa vyjadrovali buď za alebo proti. Z hlasovania bola vyhovená zápisnica, kde ku každému bodu bolo uvedené, kto z vlastníkov bytov bol prítomný, kto hlasoval za a kto proti. Výsledky hlasovania boli vyvesené na nástenke vo vchode do 13.8.2012 odo dňa konanej schôdze.

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na správcu 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.

Podľa § 7c ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, orgánmi spoločenstva sú:

- a) predseda,
- b) rada,
- c) zhromaždenie,
- d) iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve.

Podľa § 7c ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene.

Podľa § 7c ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Rada je dozorný orgán spoločenstva. Rada

- a) zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok,

- b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
- c) navrhuje odvolanie predsedu,
- d) kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov.

Podľa § 7c ods. 9 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada predseda alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie

- a) schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanovy spoločenstva a zásady hospodárenia,
- b) schvaľuje rozpočet,
- c) schvaľuje ročnú účtovnú závierku a vyúčtovanie úhrad za plnenia,
- d) schvaľuje výšku mesačných úhrad za plnenia, mesačných platieb za správu a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- e) rozhoduje o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv volí a odvoláva členov rady,
- f) volí a odvoláva predsedu,
- g) rozhoduje o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,
- h) rozhoduje o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru a o vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov,
- i) rozhoduje o správe alebo o zmene spôsobu výkonu správy,
- j) určuje odmenu predsedovi spoločenstva a členom rady,
- k) rozhoduje o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa tohto zákona nerozhoduje iný orgán.

Podľa § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,

Zákon č. 182/1993 Z.z. vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je špeciálnym právnym predpisom pre riešenie otázok vlastníctva bytov, nebytových priestorov bytových domov, práv a povinností vlastníkov týchto bytových domov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vzájomné vzťahy. Žalobkyňa namietala spôsob oznámenia o písomnom hlasovaní. Nekompetentnosť rady spoločenstva vlastníkov bytov vydávať takéto oznámenie namietala tiež výsledky, informovanie o výsledkoch hlasovania. Na základe nedostatkov, v rozpore so zákonom, pre ňu oznámenie o písomnom hlasovaní z 8.8.2012, písomné hlasovanie a výsledky sú absolútne neplatné podľa § 39 OZ. V danom prípade súd prvého stupňa posudzoval podanú žalobu, jej obsah a výpoveď žalobkyne na pojednávaní v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.. Podľa odvolacieho súdu bol postup súdu prvého stupňa správny, žalobkyňa vo svojej výpovedi, ale aj v žalobe, poukázala práve na Zákon o bytoch a nebytových priestoroch. V zákone sú stanovené podmienky pre postup vo veciach vlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pokiaľ ide o neplatnosť písomného hlasovania z 8.8.2012, súd prvého stupňa dostatočným spôsobom preveril postup v súlade so zákonom. Samotná realizácia hlasovania s priloženými listinnými dôkazmi, rovnako dosvedčila, že toto písomné hlasovanie prebiehalo v súlade s právnym predpisom. Preto žalobkyňa, ako prehlasovaný vlastník mala uplatniť nárok v lehote stanovenej zákonom. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom, že išlo o prekluzívnu 15-dňovú lehotu. V danom prípade skutočne prebehlo hlasovanie vlastníckymi bytov o predbežných otázkach týkajúcich sa rekonštrukcie obytného domu, strechy, výťahu a príslušenstva a bolo potrebné, aby sa zúčastnili hlasovania vlastníci bytového domu. Ako vyplýva z podanej žaloby, táto bola podaná po vyše dvoch mesiacoch od uskutočnenej schôdze a podľa názoru odvolacieho súdu tvrdenie žalobkyne v odvolaní, že ide o žalobu, ktorá sa opiera právne o § 39 OZ je už len účelovým tvrdením. Podľa špeciálneho právneho predpisu je stanovený spôsob a lehota na

námietky prehlasovaného vlastníka. Odvolací súd sa stotožňuje so žalobkyňou v tom zmysle, že nie je vylúčené prípadné možné podanie žaloby o absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ale v tomto prípade absolútna neplatnosť nebola preukázaná. Pokiaľ išlo o pasívnu legitimáciu žalovaného, odvolací súd sa stotožňuje s argumentáciu súdu prvého stupňa o tom, že prehlasovaný vlastník, teda žalobkyňa podala žalobu, ktorou účelom bolo určiť neplatnosť písomného hlasovania schôdze z 8.8.2012, ktorá sa týkala vecí, o ktorých hlasoval každý vlastník bytu a nebytového priestoru. To znamená, že úspech žalobkyne vo veci, má vplyv na výsledky hlasovania a o tejto skutočnosti by mal mať vedomosť každý z vlastníkov bytového domu.

Preto súd rozhodnutie súdu prvého stupňa ako vecne správne potvrdil podľa § 219 ods. 1 O.s.p..

O trovách konania odvolacieho konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O.s.p., priznal žalovanej strane náhradu trov konania podľa § 11 ods. 1 písm. a/ a c/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z. za jeden úkon právnej služby z hodnoty predmetu sporu 60,07 eur, t.j. vyjadrenie k odvolaniu žalobkyne a 1x režijný paušál 7,81 eur. Spolu trovy odvolacieho konania predstavovali 67,88 eur, ktoré zaviazal žalobkyňu zaplatiť na účet právnej zástupkyne žalovaného, ktorý mal úspech v odvolacom konaní v celom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.