

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 21C/117/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214213921
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 03. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Buchalová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2015:1214213921.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v právnej veci navrhovateľov: 1) B.. K.. N. E. D., F. R. L. X, R., 2) K. E., F. R. L. X, R. proti odporcovi: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVOJEŤ-84 b.j., IČO: 30851599, Karadžičova 6, Bratislava, zast. advokátskou kanceláriou Záhoráková & Partners, s.r.o., so sídlom AK Krasovská 13, Bratislava o určenie neplatnosti uznesenia takto

rozhodol:

Súd u r č u j e , že Uznesenie č. X prijaté na zhromaždení spoločenstva vlastníkov bytov E. - XX R..C., L.Ž. X, XXX XX R., konaného dňa 21.05.2014 je neplatné.

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľom v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne náhradu trov konania 99,50 Eur do 15 dní po právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom osobne podaným na tunajší súd dňa 04.06.2014 sa navrhovatelia v 1) a 2) rade domáhali, aby súd rozhodol o zrušení uznesenia č. X zo zasadnutia Zhromaždenia E. H. R. E.-XX b.j., L. X, XXX XX R., konaného dňa 21.05.2014 a určil povinnosť odporcu uhradiť navrhovateľom trovy konania.

Návrh odôvodnili tým, že sú bezpodielovými vlastníkami bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X. nadzemnom poschodí v bytovom dome na L. Z. X, postavenom na pozemku parc.č. XXXXX/X, zapísanom na M. Č.. XXXX, vedenom Okresným úradom, katastrálny odbor v Bratislave, kat. územie U.. Správu bytového domu vykonáva Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov E.-XX b.j., IČO: 30851599, Karadžičova 6, Bratislava, na základe zmluvy o založení spoločenstva, č.spisu: Ž..

Odporca na zhromaždení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 21.05.2014, schválil v zápisnici č.XX uznesenie č.X v znení : Zhromaždenie schvaľuje, aby servis výťahov počnúc vyúčtovaním za rok 2014 bol rozúčtovaný na osobomesiace v položke služby spojené s bývaním. Nakoľko podľa znenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako aj znenia zmluvy o založení spoločenstva je presne určené akým spôsobom treba postupovať pri rozúčtovaní nákladov spojených s prevádzkou spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, navrhovatelia považujú postup Spoločenstva za protiprávny nakoľko tieto náklady majú byť plne hrazené z fondu PÚaO.

Odporca sa k návrhu vyjadril listom doručeným súdu dňa 23.09.2014, v ktorom vzniesol námietku aktívnej vecnej legitímácie navrhovateľov, nakoľko sa nezúčastnili zasadnutia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov a z tohto dôvodu nemôžu byť prehlasovanými vlastníkami v zmysle ustanovenia § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.. Súčasne odporca poukázal na to, že navrhovatelia

nepreukázali naliehavý právny záujem na určení neplatnosti uznesenia zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Podaním osobne podaným na tunajší súd dňa 01.12. 2014, navrhovatelia upravili petit žalobného návrhu a žiadali, aby súd rozhodol, že uznesenie č. X zo Zhromaždenia E. H. R. E.-XX R..C., L. X, XXX XX R., konaného dňa 21.05.2014 je neplatné a odporca je povinný nahradiť navrhovateľom trovy konania.

Uznesením zo dňa 10.12.2014, č.k. 21C/117/2014 súd pripustil zmenu žalobného petitu v súlade s návrhom. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 02.01.2015.

Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom navrhovateľov v1) a 2) rade, výsluchom odporcu, prečítaním listinných dôkazov na pojednávaní a zistil nasledovný skutkový stav veci:

Navrhovatelia v 1. a v 2. rade v priebehu konania zotrvali v celom rozsahu na tvrdeniach uvedených v žalobe. K návrhu zo dňa 27.11.2014 navrhovateľ dodal, že pokiaľ ide o výklad zákona, ktorý uvádzala právna zástupkyňa odporcu nie je správny. V zákone je taxatívne uvedené, čo sú spoločné zariadenia a spoločné priestory časti domu. Pokiaľ sa týka možnosti upraviť si uznesením spoločenstva spôsob rozúčtovania má za to, že v tomto prípade nemožno toto aplikovať vzhľadom na to, že zákon to v tomto prípade neumožňuje. Na otázku sudkyne navrhovateľ v 1. rade uviedol, že na uvedenej schôdzi spoločenstva, na ktorej došlo k schváleniu napadnutého uznesenia nebol prítomný, avšak v tejto súvislosti požiadal, aby protistrana predložila program schôdze s tým, že podľa jeho vedomosti tento bod programu nebol na pozvánke uvedený a preto využil svoje právo na tejto schôdzi sa nezúčastniť.

Odporca v konaní pred súdom poukázal na to, že podľa § 80 písm. c O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či je tu právny vzťah alebo právo je, alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Z doposiaľ vykonaného dokazovania navrhovateľ nepreukázal, že je daný naliehavý právny záujem na určení, že

uznesenie odporcu je neplatné. Odporca súčasne uviedol, že aj po zmene návrhu na začatie konania sa neodstránila vada spočívajúca v tom, že navrhovateľ podľa § 14 ods. 1 zákona č.182/1993 Z.z. v spojení s § 14 ods. 4 sa môže domáhať neplatnosti rozhodnutia odporcu len v prípade, ak sa zúčastnil hlasovania, ktorým bolo prijaté žalobe napadnuté uznesenie spoločenstva. Rozhodnutie spoločenstva bolo v súlade so zákonom č. 182/1993, v zmysle ktorého aj pri určovaní preddavkov do fondu prevádzky a údržby opráv je daná povinnosť zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov. Rozhodnutím odporcu práve došlo k tomu, že zohľadnil takúto mieru využívania výťahov a ich servisu tým, že sa bude rozúčtovať tento náklad podľa osobomesiacov. Právo odporcu rozhodnúť vyplýva z článku 7 ods. 2 zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 23.9.2004 a tak isto aj v kontexte zákona č. 182/1993 Z. z..

Z výpisu katastra nehnuteľností, bolo súdom zistené, že navrhovateľ v 1) rade a navrhovateľka v 2) rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X. poschodí v bytovom dome na L. Z. X, postavenom na pozemku parc.č. XXXXX/X, zapísanom na M. Č.. XXXX, okres R. B., obec R.-G..Č.. A., kat. územie U..

Z čl. XI bod 3) zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov E. - XX R.. L. Č.. X, R. vyplýva, že z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží.

Zo zápisnice č. XX zo Zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov E. XX R..C..L. X, R. zo dňa 21.05.2014, vyplýva, že na uvedenom zhromaždení bolo okrem iného schválené uznesenie č.2 v znení : Zhromaždenie schvaľuje, aby servis výťahov počnúc vyúčtovaním za rok 2014 bol rozúčtovaný na osobomesiace v položke služby spojené s bývaním.

Z rozsudku tunajšieho súdu sp.zn 8C/174/2012 zo dňa 18.11.2013 bolo zistené, že v konaní navrhovateľov v 1) a 2) rade proti odporcovi vo veci o zaplatenie 24,34 Eur titulom bezdôvodného obohatenia pri vyúčtovaní položky servis výťahov, ktorá bola vyúčtovaná podľa osobomesiacov a nebola

financovaná z fondu prevádzky údržby a opráv, rozhodol súdu o povinnosti odporcu zaplatiť spoločne a nerozdielne sumu 24,34 Eur a trovy konania. Rozsudok ešte nenadobudol právoplatnosť.

Z prezenčnej listiny zo Zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov E. XX R..C.. zo dňa 21.05.2014 vyplýva, že navrhovatelia v 1) a v 2) rade sa uvedeného zhromaždenia nezúčastnili a uznesenie č. X bolo schválené tak, že hlasovali za : XX, proti : X, zdržali sa: X.

Vykonaným dokazovaním zistený skutkový stav posúdil súd po právnej stránke nasledovne:

Podľa § 2 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov /účinného k 21.05.2014 / spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Podľa § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

Podľa § 10 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z. z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Podľa § 10 ods. 6 zák. č. 182/1993 Z. z. úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

Podľa § 80 písm. c) O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Na základe vykonaného dokazovania a s poukazom na citované zákonné ustanovenia súd dospel k záveru, že nárok navrhovateľa je dôvodný a v konaní bol riadne preukázaný.

Súd má z vykonaného dokazovania za preukázané, že odporca na zhromaždení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 21.05.2014, schválil v zápisnici č.XX uznesenie č.X v znení : Zhromaždenie schvaľuje, aby servis výťahov počnúc vyúčtovaním za rok 2014 bol rozúčtovaný na osobomesiace v položke služby spojené s bývaním.

Z § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. vyplýva, že výťah predstavuje spoločné zariadenie domu, čo medzi účastníkmi sporné ani nebolo. V zmysle citovaného zákona (§ 10 ods. 3) sa výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných zariadení domu financujú z fondu prevádzky, údržby a opráv. Túto právnu úpravu účastníci tohto konania premietli aj do samotnej zmluvy o spoločenstve (čl. XI bod 3), z ktorej vyplýva, že všetky výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy okrem iného spoločných zariadení domu sa financujú z prostriedkov fondu.

V zmysle vyššie uvedeného prijaté uznesenie, ktorým bolo schválené, aby servis výťahov počnúc vyúčtovaním za rok 2014 bol rozúčtovaný na osobomesiace v položke služby spojené s bývaním bolo prijaté v rozpore s platnou právnou úpravou ako aj samotnou zmluvu o spoločenstve.

Neobstojí pritom tvrdenie odporcu, ktorým odkazoval na ustanovenie § 10 ods. 6 citovaného zákona, s tým, že bol oprávnený zohľadniť mieru využívania spoločných zariadení domu (výťahov), nakoľko takého zohľadnenie nemožno vykonať svojvoľne. Pokiaľ by však aj mieru využívania spoločných zariadení zohľadnil, musel by tak urobiť v rámci rozúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv a nie prijatím uznesenia, na základe ktorého by mal byť servis výťahov počnúc vyúčtovaním za rok 2014 rozúčtovaný na osobomesiace v položke služby spojené s bývaním. Platba za servis výťahov nepochybne predstavuje náklady na prevádzku a údržbu spoločných zariadení domu, a teda má byť financovaná výlučne z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

Odporca ďalej v konaní namietal nedostatok aktívnej vecnej legitímácie navrhovateľov, nakoľko sa nezúčastnili v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. zasadnutia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, teda nemôžu byť považovaní za prehlasovaných vlastníkov. Pri tejto príležitosti súd poznamenáva, že ak by aj navrhovatelia neboli oprávnení podať návrh podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., keďže toto ustanovenie priznáva právo na ochranu prehlasovanému vlastníkovi alebo vlastníkovi ktorý sa o výsledkoch písomného hlasovania nemohol dozvedieť, možno im predsa len priznať právo na právnu ochranu, ak nie podľa § 14 ods. 4, tak majú ako vlastníci bytu popri špecifickom právnom prostriedku obsiahnutom v ustanovení § 14 ods. 4 citovaného zákona aj všeobecné právne prostriedky súdnej ochrany na zvrátenie stavu ktorý vznikol v dôsledku schváleného uznesenia, a to určovacou žalobou podľa ustanovenia § 80 písm. c) O. s. p.

Predpokladom úspešnosti určovacej žaloby (akou je aj žaloba o určenie neplatnosti uznesenia zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov) je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Podľa ustálenej judikatúry súdov naliehavý právny záujem o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, je daný najmä tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu, alebo kde by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým.

Súd mal v tomto konaní za to, že ak by vyslovil, že navrhovatelia nemajú naliehavý právny záujem na požadovanom určení, bolo by navrhovateľom odňatá možnosť konania pred súdom. Vychádzal pritom z toho, že navrhovatelia sa síce nezúčastnili zhromaždenia vlastníkov bytov, ale bolo to z dôvodu, že nemali vedomosť o prerokovaní a hlasovaní o predmetnom uznesení, nakoľko tento bod nebol uvedený v programe predmetnej pozvánky o konaní zhromaždenia. Uvedená skutočnosť nemôže byť navrhovateľom na ujmu a ak by z dôvodu uvedenej neúčasti neboli v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. považovaní za prehlasovaných vlastníkov, ktorí majú možnosť domáhať sa ochrany svojich práv, existuje naliehavý právny záujem na požadovanom určení v zmysle všeobecných právnych prostriedkov súdnej ochrany.

S poukazom na uvedené súd určil, že Uznesenie č. X prijaté na zhromaždení spoločenstva vlastníkov bytov E. - XX R..C., L. X, XXX XX R., konaného dňa 21.5.2014 je neplatné a odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľom v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne náhradu trov konania 99,50 Eur, do 15 dní po právoplatnosti rozsudku.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku tak, že v konaní úspešným žalobcom priznal plnú náhradu trov konania vo výške 99,50 Eur. Trovy konania pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku 16,50 Eur a zaplatenom doplatku súdneho poplatku vo výške 83,-

Eur. /navrhovatelia v lehote troch pracovných dní doručili súdu doplnené vyúčtovanie trov konania za zaplatený doplatok súdneho poplatku vo výške 83,-Eur/

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) 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. (§ 205 ods. 1 O.s.p.)

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O. s. p.,

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 O. s. p.),

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 1, 2 O. s. p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (§ 251 ods. 1 veta prvá O. s. p.).