

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 8C/77/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112210093
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Otília Doláková
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2015:1112210093.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v konaní pred sudkyňou JUDr. Otíliou Dolákovou v právnej veci navrhovateľa: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov - TreMil, so sídlom Miletičova 29, 821 09 Bratislava, IČO: 31801919, proti odporcovi: C.. Y. V.R., V. Š. XXXX/XX, XXX XX Bratislava, o vydanie veci, takto

rozhodol:

I. Odporca j e p o v i n n ý vydať navrhovateľovi všetky originály dokumentov a všetky veci: Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 11.10.1999, jej Dodatok č. 1 zo dňa 20.01.2008, Doklad o pridelení IČA zo dňa 20.01.2008, Doklady týkajúce sa o registrácii spoločenstva, Výpis z registra spoločenstva, Doklady o prevedení finančných prostriedkov z bývalej domovej správy na spoločenstvo, Mandátna zmluva s Bytokompletom a dodatky k nej, zrušenie zmluvy s Bytokompletom, Zmluva o bežnom účte uzatvorená s Tatra Bankou, a.s., Otvorenie termínovaného vkladu v Tatra banke, a.s., Podpisový vzor k disponovaniu s bežným účtom a terminovaným účtom, výpisy z účtu a termínovaného účtu vedeného v Tatra banke, a.s, účtové doklady spoločenstva za roky 2000-2008, pozvánky na zhromaždenie spoločenstva, prezentačné listiny zo zhromaždenia spoločenstva, splnomocnenia predložené na zhromaždeniach spoločenstva, zápisnice zo zhromaždení spoločenstva, zápisy zo zasadnutí Rady spoločenstva, nájomné zmluvy na nebytové priestory a doklady k nim, nájomná zmluva uzatvorená s Guitterrecords & servis, Vladimír Žiak, Rovníková 6, 821 02 Bratislava, IČO: 40653307 zo dňa 30.12.2008; nájomná zmluva uzatvorená s C.. R. W., B. X, XXX XX Bratislava, zo dňa 01.07.2001; Zmluvu o poistení bytového domu spoločenstva, Zmluvu o dodávke tepla a úžitkovej vody, elektrickej energie a plynu atď., revízne správy plynu, revízne správy elektriny, revízne správy hromozvodu, deratizácia, mandátna zmluva uzavretá so spoločnosťou VSD, s.r.o., odovzdávajúci a preberajúci protokol medzi Spoločenstvom a VSD, Doklad o vypracovaní auditu a doklad o jeho zaplatení, Doklady o stave pokladne vždy ku koncu roka, Objednávky k vykonaným prácam na bytovom dome, Doklady k výberovým konaniam, Vyúčtovanie fondu opráv, Plány činnosti na daný rok, Rozpočet na daný rok, Správy činnosti spoločenstva, Doklady k poisteniu domu, Doklady k vyplácaniu odmeny predsedovi, Korešpondenciu spoločenstva, veci nadobudnuté z prostriedkov spoločenstva - kľúče, stoličky, počítač, mobily, pečiatka, a ďalšie podľa dokladov účtovníctva a výpisov z banky, t.j. všetky doklady za roky 2000-2008, a to všetko v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

II. Súd navrhovateľovi náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom na začatie konania doručeným súdu dňa 02.04.2012 domáhal, aby súd zaviazal odporcu vydať navrhovateľovi všetky originály administratívnej, účtovnej a technickej dokumentácie navrhovateľa a následne po pripustení zmeny petitu uznesením zo dňa 30.10.2014 č.k. 8C 77/2012-59 sa domáhal, aby súd vydal rozsudok, ktorým by odprocovi uložil povinnosť vydať navrhovateľovi všetky originály dokumentov a všetky veci: Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov

zo dňa 11.10.1999, jej Dodatok č. 1 zo dňa 20.01.2008, Doklad o pridelení IČA zo dňa 20.01.2008, Doklady týkajúce sa o registrácii spoločenstva, Výpis z registra spoločenstva, Doklady o prevedení finančných prostriedkov z bývalej domovej správy na spoločenstvo, Mandátna zmluva s Bytokompletom a dodatky k nej, zrušenie zmluvy s Bytokompletom, Zmluva o bežnom účte uzatvorená s Tatra Bankou, a.s., Otvorenie termínovaného vkladu v Tatra banke, a.s., Podpisový vzor k disponovaniu s bežným účtom a termínovaným účtom, výpisy z účtu a termínovaného účtu vedeného v Tatra banke, a.s, účtové doklady spoločenstva za roky 2000-2008, pozvánky na zhromaždenie spoločenstva, prezentačné listiny zo zhromaždenia spoločenstva, splnomocnenia predložené na zhromaždeniach spoločenstva, zápisnice zo zhromaždení spoločenstva, zápisy zo zasadnutí Rady spoločenstva, nájomné zmluvy na nebytové priestory a doklady k nim, nájomná zmluva uzatvorená s Guiterrecords & servis, Vladimír Žiak, Rovníková 6, 821 02 Bratislava, IČO: 40653307 zo dňa 30.12.2008; nájomná zmluva uzatvorená s C.. R. W., B. X, XXX XX Bratislava, zo dňa 01.07.2001; Zmluvu o poistení bytového domu spoločenstva, Zmluvu o dodávke tepla a úžitkovej vody, elektrickej energie a plynu atď., revízne správy plynu, revízne správy elektriny, revízne správy hromozvodu, deratizácia, mandátna zmluva uzavretá so spoločnosťou VSD, s.r.o., odovzdávajúci a preberajúci protokol medzi Spoločenstvom a VSD, Doklad o vypracovaní auditu a doklad o jeho zaplatení, Doklady o stave pokladne vždy ku koncu roka, Objednávky k vykonaným prácam na bytovom dome, Doklady k výberovým konaniam, Vyúčtovanie fondu opráv, Plány činnosti na daný rok, Rozpočet na daný rok, Správy činnosti spoločenstva, Doklady k poisteniu domu, Doklady k vyplácaniu odmeny predsedovi, Korešpondenciu spoločenstva, veci nadobudnuté z prostriedkov spoločenstva - kľúče, stoličky, počítač, mobily, pečiatka, a ďalšie podľa dokladov účtovníctva a výpisov z banky, t.j. všetky doklady za roky 2000-2008, a to všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Navrhovateľa zároveň žiadal, aby súd zaviazal odporcu nahradiť navrhovateľovi trovy konania do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Svoj návrh odôvodnil tým, že odporca vykonával do dňa 13.07.2011 funkciu predsedu navrhovateľa a bol oprávnený konať v jeho mene. Odporca ako štatutárny zástupca navrhovateľa zabezpečoval všetky úlohy, ktoré navrhovateľovi a jeho predsedovi ukladá zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, mal u seba a spravoval celú agendu navrhovateľa. Zhromaždenie navrhovateľa, ktoré sa konalo dňa 07.07.2011, si riadne zvolilo do funkcie nového predsedu navrhovateľa p. U. M.. Táto skutočnosť bola zapísaná do registra s účinnosťou od 14.07.2011. Odporca ako bývalý predseda navrhovateľa bol priamo na zhromaždení dňa 07.07.2011 a následne dňa 06.09.2011 požiadaný o bezodkladné odovzdanie vecí a to novému predsedovi. Odporca bol viacnásobne vyzvaný na vydanie vecí, ktoré doteraz nevydal a na výzvy žiadnym spôsobom nereagoval. Navrhovateľ tak nemá k dispozícii v súčasnom období základné účtovné a technické doklady, ktoré nevyhnutne potrebuje pre svoju činnosť, nemá možnosť kontroly hospodárenia, má sťažené podmienky, keďže jeho účtovná agenda nie je úplná a v budúcnosti nie je vylúčený vznik škody. Odporca naďalej zotrváva vo svojom protiprávnom konaní a nevydal navrhovateľovi veci, ktoré bez právneho dôvodu zadržáva, preto sa navrhovateľ domáha ochrany svojich práv.

Odporca sa k návrhu písomne nevyjadril. Na pojednávaní konanom dňa 23.10.2014 iba uviedol, že väčšinu dokumentov, ktorú požaduje vydať navrhovateľ nemá a väčšinu z nich ani nikdy nemal. Mal ich správca - spoločnosť Bytokomplet. Neskôr bol správcom iná spoločnosť, a to VSD (Vaša správa domu). Tieto doklady si zjavne tieto spoločnosti medzi sebou odovzdali. Mandátnymi zmluvami boli tieto spoločnosti poverené na ekonomické riešenia a všetku agendu.

Súd vec prejednal a rozhodol bez prítomnosti odporcu. Predvolanie na pojednávanie na termín dňa 28.04.2015 mal odporca doručené riadne a včas dňa 02.04.2015, svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnil.

Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi - výpisom z registra Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 01.10.1999, dodatkom č. 1 zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, výzvou na odovzdanie agendy a majetku Spoločenstva zo dňa 15.08.2011, prežalobnou výzvou zo dňa 28.12.2011, zápisnicou zo zhromaždenia Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov - TreMil uskutočneného dňa 07.07.2011 v jedálni ZŠ Ružová dolina 29, Bratislava, ako i ostatným spisovým materiálom, na základe ktorých zistil nasledovný skutkový stav:

Z výpisu registra Ministerstva vnútra Slovenskej republiky súd zistil, že navrhovateľ je právnickou osobou v zmysle ust. § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.. V období od 16.12.1999 do 13.07.2011 odporca bol

osobou oprávnenou konať v mene navrhovateľa a následne od dňa 14.07.2011 osobou oprávnenou konať v mene navrhovateľa je U. M..

Zo zápisnice zo zhromaždenia Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov - TreMil uskutočneného dňa 07.07.2011 v jedálni ZŠ Ružová dolina 29 súd zistil, že U. M. bol na zhromaždení dňa 07.07.2011 zvolený väčšinou hlasov za predsedu navrhovateľa.

Zo zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 01.10.1999 a z dodatku č. 1 zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov súd zistil, že v zmysle článku 5 zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 01.10.1999, sú uvedené povinnosti predsedu a z ustanovenia článku 5 bod 8 vyplýva, že predseda spoločenstva zodpovedá za vedenie archívu spoločenstva. V zmysle dodatku č. 1 zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, kde z ustanovenia článku 5 ods. 5 vyplýva, že novozvolený predseda prevezme celú agendu spoločenstva do 7 dní od zaregistrovania. Z ustanovenia článku 5 ods. 2 vyplýva, že predseda je povinný zabezpečiť všetky povinnosti spoločenstva vyplývajúce z ustanovenia článku 8 zmluvy o spoločenstve.

Z výzvy zo dňa 15.08.2011 a následne predžalobnej výzvy zo dňa 28.12.2011 súd zistil, že navrhovateľ požiadal odporcu o vydanie a odovzdanie originálov administratívnej, účtovnej a technickej dokumentácie navrhovateľa formou písomného protokolu.

Podľa § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, vlastníkom je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 126 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, vlastníkom má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnené zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania vecí od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. 182/1993 Z.z."), spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "spoločné nebytové priestory"), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja príslušným podľa sídla spoločenstva.

Podľa § 7c ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie

- a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
- b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,
- c) výšku mesačných úhrad za plnenia,
- d) výšku mesačných platieb za správu,
- e) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,
- h) podanie návrhu na exekučné konanie,
- i) vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15.

Podľa § 7c ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.

Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že navrhovateľ je právnická osoba založená podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Odporca ako štatutárny zástupca navrhovateľa zabezpečoval všetky úlohy, ktoré navrhovateľovi a jeho predsedovi ukladá zákon č. 182/1993 Z.z. a teda mal u seba a spravoval celú agendu navrhovateľa. Zhromaždenie navrhovateľa, ktoré sa konalo dňa 07.07.2011 si riadne zvolilo do funkcie nového predsedu navrhovateľa p. U. M.. Odporca ako bývalý predseda navrhovateľa bol priamo na zhromaždení dňa 07.07.2011 a následne dňa 06.09.2011 požiadaný o bezodkladné odovzdanie vecí a to novému predsedovi, ktoré však doteraz nevydal.

Súd zamietol návrh navrhovateľa na doplnenie dokazovania vypočutím svedkyne R. M., ktorá bola členkou rady navrhovateľa od založenia až do roku 2008, nakoľko súd nepovažoval výsluch potrebný na ustálenie skutkového stavu veci a odstránenie sporných zistení. Súd poukazuje na skutočnosť, že odporca bol v priebehu konania dôkazne pasívny a súdu nepredložil žiadny dôkaz preukazujúci nedôvodnosť návrhu.

Po právnom zhodnotení na vec sa vzťahujúcich rozhodujúcich skutkových zistení dospel teda súd k záveru, že návrhu navrhovateľa je potrebné vyhovieť, preto súd zaviazal odporcu vydať navrhovateľovi všetky originály dokumentov a všetky veci špecifikované v petite tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O. s. p., keď plne úspešnému navrhovateľovi vzniklo právo na náhradu trov konania proti neúspešnému odporcovi. Vzhľadom k tomu, že navrhovateľ si trovy konania neuplatnil, súd mu ich nepriznal.

Poučenie:

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

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno podľa § 205 ods. 2 O.s.p. 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 .s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.