

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 10C/41/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4220204845
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Filip Demo
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2022:4220204845.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno, sudcom JUDr. Filipom Demom, v spore žalobcu: U. D., X.. XX.XX.XXXX, L. E. X, F., zastúpený: JUDr. Mária Kanthová, advokátka so sídlom Župná 20, 945 01 Komárno, IČO: 31167535, proti žalovaným: 1. L. Y., X.. XX.XX.XXXX, L. H. XX, F., zastúpený: JUDr. Iveta Majlingová, advokátka so sídlom Pohraničná 7, Komárno, IČO: 34021515, 2. U. P., X.. XX.XX.XXXX, L. P. XXXX/XX, Š., o návrhu prehlasovaného vlastníka na neplatnosť hlasovania, takto

rozhodol:

- I. Žaloba sa zamietá.
- II. Žalovaní v 1. a 2. rade majú proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobca podal žalobu na Okresný súd Komárno podaním z 03.11.2020 v spojení s jeho doplnením zo 04.03.2021, ktorou žiadal nahradiť prejav vôle ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome za účelom uzavretia úverovej zmluvy na rekonštrukciu bytového domu, ktorý sa nachádzal v dezolátnom stave, čo preukazoval aj fotografiami bytového domu, ako aj tým, že vlastníci sa zhodli na potrebe a spôsobe rekonštrukcie.
2. Podaním z 23.06.2021 navrhol súdu zmenu žalobného návrhu, ktorým žiadal určenie neplatnosti uznesenia zo schôdze vlastníkov bytového domu z 30.09.2020, ktorým vlastníci neschválili financovanie rekonštrukcie bytového domu podľa schválenej projektovej dokumentácie z úveru, ani navýšenie tvorbu fondu opráv a úspor. Dôvodil, že vlastníci sa predbežne dohodli na potrebe aj spôsobe rekonštrukcie a jej financovania, pričom následne bol ako vlastník bezdôvodne prehlasovaný, keď ako jediný hlasoval za schválenie úveru na financovanie rekonštrukcie.
3. Žalovaný v 1. rade namietal, že žaloba je nedôvodná, keďže žalobca nepodal žalobu podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v lehote 30 dní a taktiež z dôvodu, že na podanie žaloby absentuje naliehavý právny záujem.
4. Pôvodná žalovaná v 2. rade sa vyjadrila, že žiada žalobu zamietnuť, keďže na schôdzi vlastníkov 30.09.2020 dôvodne nehlasovala za schválenie úveru.
5. Po pripustení zmeny strany sporu na strane žalovaného v 2. rade bola novému žalovanému žaloba doručená oznámením na úradnej tabuli a webovom sídle súdu. Žalovaný v 2. rade sa k žalobe nevyjadril. Predvolanie na pojednávanie mu bolo doručené fikciou doručenia, keďže z adresy jeho pobytu sa zásielka vrátila ako neprevzatá v odbernej lehote a súd preto pojednával v jeho neprítomnosti.

6. Súd v predmetnej veci dňa 14.11.2022 vykonal dokazovanie nasledovnými listinami: zápisnica zo schôdze vlastníkov z 2.10.2020, prezenčná listina, pozvánka z 23.9.2020, ukončenie likvidácie zo strany Allianz - slovenská poisťovňa z 5.10.2020, fotodokumentácia čl. 13-16, výpis z LV č. XXXX, zmluva č. VS1500002 o výkone správy, pozvánka na schôdzu vlastníkov z 12.3.2019 spolu s prezenčnou listinou a zápisnicou zo schôdze z 5.4.2019, výpis z LV č. XXXX, XXXX, XXX, fotodokumentácia založená v spise čl. 126-128, súhlasné stanovisko pôvodnej žalovanej z 28.1.2013, list žalovaného 1/ z 22.5.2014, list pôvodne žalovanej 2/ z 30.5.2014, list Alexandry Zemaníkovej z 19.6.2014, list žalobcu z 10.8.2014, zápisnica zo schôdze z 15.6.2015 spolu s prezenčnou listinou, stavebné povolenie mesta Komárno z 3.11.2015, odvolanie žalobcu voči stavebnému povoleniu z 10.12.2015, protest prokurátora Krajskej prokuratúry Nitra z 15.6.2016, stavebné povolenie mesta Komárno z 21.11.2016.

7. Bolo zistené, že žalobca sa domáha určenia neplatnosti uznesenia schváleného na schôdzi vlastníkov bytového domu vedeného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor pre k. ú. Komárno na LV č. XXXX ako obytný dom so sáp. Č. 35 postavený na pozemku parc. „C“, parcelného čísla 947 o výmere 514 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza na E. N. Č.. X Y. F., dňa 30.09.2020 v bode 7 - 8, ktorým vlastníci neschválili financovanie čiastočnej rekonštrukcie bytového domu podľa schválenej projektovej dokumentácie z úveru, ani navýšenie tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv. Zápisnica zo schôdze vlastníkov bola žalobcovi doručená na jeho e-mailovú adresu 05.10.2020. Tieto okolnosti súd vyhodnotil ako nesporné. Sporným ostalo posúdenie právnej otázky, či žaloba bola na súd podaná v rámci prekluzívnej lehoty 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania. Spornou bola okrem toho aj okolnosť, či by žaloba bola dôvodnou, ak by vyššie uvedená lehota bola dodržaná.

8. Podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

9. Podľa § 14b ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

10. Podľa § 139 a 140 ods. 1 Civilného sporového poriadku, žalobca môže počas konania so súhlasom súdu meniť žalobu. Zmena žaloby je návrh, ktorým sa rozširuje uplatnené právo alebo sa uplatňuje iné právo.

11. Podľa § 215 ods. 1, 2 CSP, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu. Skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona.

12. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa jej úspechu vo veci.

13. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

14. Zmena žaloby je:

a) návrh, ktorým sa rozširuje uplatnené právo (kvantitatívna zmena),

b) návrh, ktorým sa uplatňuje iné právo (kvalitatívna zmena),
c) podstatná zmena alebo doplnenie rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe. Za kvalitatívnu zmenu možno považovať takú zmenu v žalobnom návrhu (petite), že žalobca žiada niečo iné (napr. namiesto vydania veci sa domáha zaplataenia, ak sa napr. v priebehu konania zistí, že došlo k zničeniu veci, namiesto žiadosti určiť vlastnícke právo sa domáha vypratania nehnuteľnosti). Aj v prípade kvalitatívnej zmeny môže dôjsť súčasne k zmene v skutkovom stave. Jednoznačnosť žaloby (presná, určitá a zrozumiteľná žaloba) má význam kvôli určeniu predmetu konania. Určenie predmetu konania má význam pre určenie prípadného premlčania nároku, prípadne jeho časti, litispendencie, res iudicata a pod., ako aj kvôli tomu, že súd je v sporovom konaní žalobným návrhom viazaný (§ 216 CSP). Súd totiž musí presne vedieť, o čom má konať a rozhodnúť, pretože, s výnimkou prípadov uvedených v § 216 CSP, nesmie účastníkom prisúdiť viac, než čoho sa domáhajú, ani účastníkom priznať iné práva a uložiť im iné povinnosti, ako sú navrhované. (GEŠKOVÁ, Katarína. § 140 [Pojem zmena žaloby]. In: ŠTEVČEK, Marek, FICOVÁ, Svetlana, BARICOVÁ, Jana, MESIARKINOVÁ, Soňa, BAJÁNKOVÁ, Jana, TOMAŠOVIČ, Marek. Civilný sporový poriadok. 1. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 516, marg. č. 1.)

15. Preklúzia označuje zánik práva, ktoré nebolo uplatnené v stanovenej lehote - ide o zánik práva uplynutím času. K tomuto javu dochádza len v prípadoch, ktoré určuje zákon (napr. formulácia „inak právo zanikne“). Na preklúziu prihliada súd ex offio.

16. Žaloba bola zamietnutá ako nedôvodná, pretože súd je právneho názoru, že zmenou žaloby z 23.06.2021 došlo podľa § 140 ods. 1 CSP ku kvalitatívnej zmene žaloby, keďže sa ňou uplatňuje diametrálne odlišný nárok, ako sa uplatňoval dovtedy. Žalobca sa de facto aj de iure rozhodol podať inú žalobu ako podal na začiatku sporu, čo pre súd znamená, že žalobca zmeškal lehotu na podanie žaloby podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z., čím nie je splnená zákonná podmienka podania žaloby v prekluzívnej lehote 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania. Keďže žalobca vzniesol vo vzťahu k takémuto predbežnému právnomu posúdeniu zo strany súdu námietky, súd na ne odpovedá takto. Je síce pravdou, že v prvom podaní z 03.11.2020, ktoré mohlo byť žalobou, žalobca uviedol aj odkaz na ust. §14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z., avšak po odstraňovaní väd podania jednoznačne formuloval žalobný návrh tak, že žiadal nahradiť prejav vôle žalovaných a ani z obsahu tohto podania zo 04.03.2021, teda po odstránení väd, nijakým spôsobom nevyplýva, že by malo ísť o žalobu iniciovanú na základe § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. Zároveň vo vzťahu k takémuto typu žaloby podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. úplne absentovali skutkové tvrdenia, ktoré by podporili argumentáciu pre vyhlásenie hlasovania za neplatné. Nemožno preto pričítať súdu zodpovednosť za to, že mal vedieť, že žalobca sa v skutočnosti domáhal niečoho úplne iného, ako z obsahu žaloby a žalobného návrhu vyplýva, pretože v žalobe v znení jej doplnenia zo 04.03.2021 žalobca poukazoval iba na potrebu uzavrieť úverovú zmluvu z dôvodu havarijného stavu budovy. Akokoľvek, ani zo zmeny žaloby z 23.06.2021 nie je zrejmé, z akých dôvodov žalobca žiada rozhodnúť o neplatnosti hlasovania, keďže vo vzťahu k novému žalobnému návrhu opäť absentujú skutkové tvrdenia poukazujúce na zákonné dôvody vyhlásenia uznesenia o hlasovaní za neplatné. Súd nad rámec dôvodov pre zamietnutie žaloby uvádza, že keďže hlasovaním vlastníkov nebolo schválené uzavretie úverovej zmluvy, aj v prípade teoretického rozhodnutia súdu o neplatnosti hlasovania, by otázka právnych vzťahov vlastníkov bytov, smerujúcich k uzavretiu zmluvy o úvere, ostala naďalej neistá a nevyriešená a preto súdu ani nie je zrejmé, čoho sa žalobca snažil svojim návrhom dosiahnuť, pretože v zmysle § 14b ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o akejkoľvek veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie, ku ktorému je možné pristúpiť po uplynutí jedného roka od hlasovania a za určitých podmienok aj pred uplynutím jedného roka od hlasovania o tej istej veci.

17. Záverom súd dodáva, že pasívna vecná legitímácia bola v spore daná, keďže žalobca žaloval všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom súd je aj na základe rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 15Co/166/2019 a Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 1/2022 toho právneho názoru, že správca nie je stranou sporu a zákonné zastúpenie vlastníkov správcom v súdnom spore podľa § 9 ods. 8 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. je oprávnením a nie nevyhnutne povinnosťou.

18. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 256 ods.1 CSP a žalovaným v 1. a 2. rade, ktorí mali v spore plný úspech vo veci, priznal proti žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Komárno na Krajský súd v Nitre.

Odvolanie musí mať náležitosti podľa § 127 ods. 1 a ods. 2 CSP, podľa ktorého, ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.