

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 52C/259/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1215212921
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Roštárová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2015:1215212921.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II pred samosudkyňou JUDr. Alenou Roštárovou v právnej veci navrhovateľa: H. H., A. XX, R., proti odporcovi: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Radarová 2-16, Radarová 6, Bratislava, IČO: 31 785 247, o určenie neplatnosti uznesení vlastníkov takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľa z a m i e t a.

Odporcovi 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 doručeným súdu dňa 22. 05. 2015 domáhal vyhlásenia neplatnosti uznesenia vlastníkov bytov zo dňa 22. 04. 2015 ako aj vydania predbežného opatrenia na pozastavenie účinnosti predmetného uznesenia vlastníkov bytov zo dňa 22. 04. 2015.

Súd vyzval navrhovateľa uznesením zo dňa 27. 05. 2015 na riadne označenie odporcu alebo odporcov, jasné označenie dôkazov, ktorých sa navrhovateľ domáha, alebo ktoré navrhuje vykonať, zrozumiteľný opis rozhodujúcich skutočností, na základe ktorých sa domáha rozhodnutia vo veci samej a nariadenia predbežného opatrenia, ako aj odôvodnenie nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy ako aj uvedenia riadneho, určitého, zrozumiteľného a vykonateľného petit návrhu vo veci samej a návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Navrhovateľ v doplnení návrhu uviedol, že namieta konanie predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Radarová 2-16, Radarova 6, Bratislava pána L. a predsedu rady pána L. na schôdzi vlastníkov konanej dňa 22. 04. 2015 a žiada, aby súd určil neplatnosť štyroch uznesení, ktoré boli prijaté hlasovaním vlastníkov na tejto schôdzi Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Za dôvod neplatnosti týchto prijatých uznesení vlastníkov mal navrhovateľ porušenie zák. č. 182/1992 Z.z pričom konkrétne namietol konanie orgánov odporcu (Spoločenstva vlastníkov) a to najmä jeho predsedu pána L. a predsedu rady pána L.. Uviedol, že pozvánky na zhromaždenie vlastníkov neboli úmyselne doručené 90 vlastníkom z celkového počtu 224, pričom oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu. Podľa neoverenej prezenčnej listiny sa zhromaždenia vlastníkov zúčastnilo len 86 vlastníkov. Nahliadnuť do prezenčnej listiny a overiť si splnomocnenia mu bolo ako vlastníkovi bytu odmietnuté predsedom L. slovami „nie nič s Vami, len Vás kopnúť do zadku.“ Keď na túto skutočnosť upozornil predsedu rady pána Kratochvíla a prečítal príslušný paragraf tak reagoval otázkou „to máte v zákone o bytoch a to je tam napísané?“ Napriek odmietaniu osoba pri stolíku s prezenčnou listinou na jeho otázku, či pán Š. predložil splnomocnenie na zastupovanie, odpovedala nie. Domnieva sa, že vyššie uvedené skutočnosti, ktoré sú porušením zákona č. 182/93 Z. z. spochybňujú právoplatnosť uznesení z 15. zhromaždenia vlastníkov dňa 22. 04. 2015. K návrhu na vyhlásenie neplatnosti štyroch uznesení z predmetného zhromaždenia

15. zhromaždenia vlastníkov konaného dňa 22. 04. 2015 uviedol, že každé bolo dosiahnuté porušením niektorého ustanovenia paragrafu zákona 182/93. K uzneseniu v bode č. 1 zápisnice uviedol, že v správe o činnosti, ktorú predseda predniesol neoboznámil vlastníkov s obsahom súdneho sporu, ktorý je pre vlastníkov rozhodujúci. Napriek tomu, že nebola potvrdená právoplatnosť súdu ohovoril pred prítomnými jeho osobu, čím výrazne ovplyvnil priebeh zhromaždenia vlastníkov. Zamlčal skutočnosti, ktoré boli v rozpore s poznatkami a vyjadreniami príslušných inštitúcií aj orgánov a to nielen v zatepľovaní domov. Vlastníci neobdfžali vyúčtovanie celkových nákladov, ani vyúčtovanie nákladov pre konečného spotrebiteľa. V 20. minútovom prednese čítaním množstva čísel si tieto nikto z prítomných nevedel zapamätať a reagovať. Po prečítaní správy mu bolo odmietnuté pripomienkovanie, preto zo strany predsedu neboli splnené podmienky, aby vlastníci mohli v danej veci pracovať so znalosťami o stave hospodárenia. K uzneseniu v bode č. 2 zápisnice uviedol, že správa o činnosti rady, ktorú predniesol predseda rady (súčasne aj ako osoba predsedajúca na zhromaždení) neobsahovala a nebola správou o konaní jej členov pri spravovaní majetku. Predseda rady nič nekonkretizoval a zamlčal skutočný stav zle zatepleného domu a následné problémy vyplývajúce z tejto skutočnosti. Takáto správa je v rozpore s tým, čo ukladá rade § 7c ods. 5 písm. d), že rada je dozorový orgán, ktorý kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov. Je otázne, čo a aká správa sa schvaľovala v tomto uznesení. K uzneseniu v bode č. 3 zápisnice uviedol, že predsedajúci pred voľbou predsedu mu odobral slovo a nebolo možné vyjadriť sa ku kandidátovi. Kandidát mal pred voľbami doklady svoju bezúhonnosť výpisom z Registra trestov. Voľba predsedu nebola v súlade so zákonom, nakoľko ak nie je na zhromaždení potrebný počet vlastníkov do funkcie predsedu sa nemôže voľiť podľa § 14c ods. 1. Pri členoch rady neboli predložené výpisy z Registra trestov, okrem toho predsedajúci zaradil na kandidátku dve osoby, ktoré neboli prítomné a nedali súhlas k zvoleniu. Z uvedeného vyplýva, že by boli právoplatne zvolené len dve osoby. Predsedajúci znefunkčnil činnosť rady minimálne do ďalšieho zhromaždenia vlastníkov. K uzneseniu v bode č. 4 zápisnice uviedol, že odmeny neplateným funkcionárom dal predsedajúci odhlasovať ako celok napriek pripomienke, že pán Š. nie je vlastníkom bytu.

Súd návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Na odvolanie navrhovateľa Krajský súd rozhodnutie prvostupňového súdu o predbežnom opatrení uznesením č. k. 3Co/236/2015 zo dňa 11. 08. 2015 potvrdil.

Odporca v písomnom vyjadrení k návrhu uviedol, že je to už siedma žaloba, ktorú navrhovateľ podáva od roku 2008, okrem toho podáva sťažnosti a trestné oznámenia. Všetky jeho podania boli zamietnuté. Odporca sa ohradil voči nepravdivým tvrdeniam navrhovateľa pokiaľ ide o zhromaždenia vlastníkov bytov konané dňa 22. 04. 2015. Uviedol, že nie je pravda, že 90. vlastníkom nebola doručená písomná pozvánka. Naopak rada a predseda mali eminentný záujem, aby sa zhromaždenia zúčastnilo čo najviac vlastníkov. Všetky uznesenia na schôdzi boli schválené riadne a v súlade s ustanoveniami zákona 182/93. Nepravdivé je tvrdenie navrhovateľa, že prítomní na zhromaždení neboli dopredu oboznámení s nákladovými položkami, ktoré schvaľovali. Už od 15. 04. 2015 boli vyvesené vo vývesných skrinkách v každom vchode. Taktiež nie je pravdivé, že nový predseda pán F. nebol zvolený potrebnou väčšinou, nakoľko na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniashopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Predseda spoločenstva pán F. bol zvolený riadne o čom svedčí aj skutočnosť, že ho ako nového predsedu zapísal aj Okresný úrad Bratislava. Pokiaľ ide o skutočnosť, že dvaja neprítomní zvolení funkcionári rady nemohli byť zvolení, lebo na zhromaždení sa mali preukázať výpisom z Registra trestov to je nezmyselné, zákon im takúto povinnosť neukladá. Jediný kto je povinný preukázať bezúhonnosť bol predseda, čo si aj v celom rozsahu splnil. Pokiaľ ide o zateplenie domu, väčšinu nepravdivých tvrdení navrhovateľ uvádzal aj súdnych sporoch v ktorých neuspel. Žiadal návrh voči nemu zamietnuť a náhradu trov konania si neuplatňoval.

V priebehu konania navrhovateľ zotrval na písomnom návrhu. Uviedol, že prítomným vlastníkom aj občanom na zhromaždení 22. 04. 2015 boli predložené na schválenie uznesenia, ktoré boli v rozpore so zákonom. K jednotlivým uzneseniam pod bodom 1, 2, 3, 4 uviedol, aké tam boli rozpory. K bodu 1 uviedol, že vlastníci nedostali správu o hospodárení. Vývesok neobsahoval správu o spravovaní majetku. Všetky tieto čísla boli v utajení, aby na schôdzi nemohol nikto reagovať. Predsedajúcim bolo pripomienkovanie odmietnuté. Vývesok pod bránou hovoril o odmene 1 000,- Eur, pričom odmena bola vo výške 800,- Eur. Nikto sa nedozvedel za koho boli odvodené odvody vo výške 3 000,- Eur.

Tieto odmeny nikto nedokázal nijakým spôsobom identifikovať za čo boli. Osvetlenie bolo realizované bez súhlasu vlastníkov. Pod bránou bol vývesok, ktorý neobsahoval rozpor nákladov, pričom nebolo vlastníkom umožnené to pripomienkovať. K bodu 2 uviedol, že nikto nevie, čo na zasadnutí riešila rada. Správa o činnosti rady nebola vyvesená, hoci zákon hovorí, že to musí byť takto urobené. Na schôdzi sa o tom nehovorilo. Jeho pripomienky boli odmietnuté, nedovolili mu nahliadnuť do materiálov činnosti rady, ani unesenia rady neboli vyvesené. K bodu 3 uviedol, že pred voľbou predsedu mu nebolo umožnené sa vyjadriť k voľbe kandidáta na predsedu. Predsedajúci mu to neumožnil, krátil, nemohol sa vyjadriť. Kandidát na predsedu poberal odmeny ako nevlastník a je zodpovedný aj za zlé zateplenie. Rada a predseda si navrhli svojho kandidáta. Domnieva sa, že preto, aby zamľčovali zlé hospodárenie s finančnými prostriedkami pri zateplení, čo je predmetom iného sporu a tento spor je toho pokračovaním. Tieto závažné skutočnosti k voľbe predsedu mu neboli umožnené predniesť na zhromaždení vlastníkov a tým pádom boli do omylu uvedení prítomní na zhromaždení od ktorých sa vyžadovalo odsúhlasenie uznesenia. Za členov rady nemali byť zvolení pán Š. - nie je vlastníkom bytu. P. E., p. Š. neboli prítomní a ani nedali súhlas k zvoleniu a nebol predložený ani ich písomný súhlas. Zákon hovorí, že pani W. a L. je nedostatočný počet na odhlasovanie na schôdzi vlastníkov. K bodu 4 uviedol, že v odmenách chýba 200,- Eur, čo neodôvodniteľný rozdiel. Odmeny poberať formou zľavy na nájomnom, ktoré je uvedené v uznesení nie je možné, nakoľko sa domnieva, že dochádza k úniku na daní z príjmu. Pán Š. nemôže dostať odmenu ako funkcionár. Pripomienky boli odmietnuté. Ďiadal návrhu vyhovieť a priznať náhradu trov konania.

V priebehu pojednávania odporca uviedol, že sa plne pridíža písomného vyjadrenia k návrhu. Má zato, že všetky uznesenia na schôdzi boli schválené v súlade so zákonom. Uviedol, že je pozoruhodné, že navrhovateľ aj po toľkých rokoch, po x - sporoch, ktoré vedie neovláda zákon o bytoch. Uviedol, že vždy je problém niekoho zohnať do funkcie, nikto sa do funkcie nehrnie. Voľba predsedu bola v súlade so zákonom. Navrhovateľ síce uvádza, že pre voľbu predsedu je potrebná 2/3 väčšina, ale už si neprečíta o dve strany ďalej ustanovenie, že po hodine stačí nadpolovičná väčšina. Uplatnil si náhradu trov konania.

Súd vykonal dokazovanie prednesom navrhovateľa, prednesom povereného zástupcu odporcu, zápisnicou zo zhromaždenia Spoločenstva zo dňa 22. 04. 2015, písomnými vyjadreniami navrhovateľa a odporcu a zistil nasledovný skutkový stav:

Z pozvánky Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Radarová 2-16, Radarová 6, Bratislava zo dňa 14. 04. 2015 vyplýva, že Rada spoločenstva a predseda pozývajú vlastníkov bytov a nebytových priestorov na 15. zhromaždenie, ktoré sa bude konať 22. 04. 2015 o 17,00 hod. v malej sále Domu kultúry Ružinov. V pozvánke bol uvedený program zhromaždenia.

Zo zápisnice Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Radarová 2-16, Radarová 6, Bratislava zo dňa 22. 04. 2015 vyplýva, že zhromaždenie sa uskutočnilo v uvedený deň od 17,00 hod. do 19,00 hod. Počet prítomných bol 86, zhromaždenie uznášaniashopné po hodine. Zhromaždenie zahájil a viedol p. L.. Zhromaždenie schválilo 4 uznesenia, uvedené pod bodom 1, 2, 3, 4.

Z vyjadrenia navrhovateľa k zápisnici z 15 Zhromaždenia vlastníkov zo dňa 28. 06. 2015 vyplýva, že navrhovateľ odporcovi adresoval vyjadrenie k predmetnej zápisnici.

Podľa § 14 ods. 8 veta prvá zák. č. 182/1993 Z.z. prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

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

Podľa § 159 ods. 2 O.s.p. výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre účastníkov a pre všetky orgány; ak je ním rozhodnuté o osobnom stave, je záväzný pre každého.

S poukazom na citované zákonné ustanovenia a vykonané dokazovanie súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľa je potrebné zamietnuť. Navrhovateľ sa v konaní domáhal určenia neplatnosti uznesení č. 1, 2, 3, 4 prijatých hlasovaním na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov Radarová 2-16 dňa 22. 04. 2015. Navrhovateľ konkrétne namietal konanie orgánov odporcu (spoločenstva vlastníkov

bytov a nebytových priestorov 2-16) a to predsedu a člena rady. V prejednávanej veci ide o určovací žalobu v zmysle § 80 písm. c) O.s.p., ktorou sa uplatňuje rozhodnutie o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Ak má byť určená neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. uznesení prijatých na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov a to bez ohľadu na to, či boli prítomní na zhromaždení, na ktorom sa prijalo predmetné uznesenie, resp. je irelevantné, ako hlasovali. V prípade, že účastníkmi konania na základe predmetného určujúceho návrhu na neplatnosť uznesení prijatých na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, rozhodnutie, ktoré by malo byť v konaní vydané, by nemohlo byť záväzné aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí neboli účastníkmi konania (§ 159 ods. 2 O.s.p.). Vlastníci, ktorí by neboli účastníkmi súdneho konania, by mohli úspešne argumentovať, že týmto rozhodnutím súdu o zrušení určitého rozhodnutia nie sú viazaní.

V kontexte s vyššie vysloveným právnym záverom je zrejmé, že spoločenstvo v žalobách o určenie neplatnosti uznesení schválených hlasovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. nie je pasívne vecne legitimované. Z uvedeného dôvodu súd návrh zamietol.

Vzhľadom na vyššie uvedené súd sa ďalej nezaoberal k námietkami navrhovateľa k neplatnosti uznesení, nevykonával ani ďalšie dokazovanie vo veci, nakoľko to s poukazom na vyššie uvedené nebolo pre rozhodnutie súdu potrebné a nebolo by to ani hospodárne.

O trovách konania odporcu súd rozhodol podľa § 142 ods.1 O.s.p, keď vo veci úspešný odporca by mal voči neúspešnému navrhovateľovi právo na náhradu trov konania, ktorú si uplatnil na pojednávaní. Keďže však odporca žiadne trovy konania nepreukázal, súd mu náhradu trov konania nepriznal.

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.

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 nevykonával 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.).