

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 15C/315/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3112232778
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 04. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Kačmár
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2016:3112232778.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín v právnej veci navrhovateľov: 1/ Y. Y., bytom W. H., ul. J. XXX/X-X, zastúpený Mgr. Soňou Beznákovou, advokátkou so sídlom v Dubnici nad Váhom, ul. Štúrova 76/11, 2/ R. A., bytom H. W. U., ul. V. W. XXX/X, 3/ Y. Y., bytom H. W. U., ul. T. Q. XXXX/XX, proti odporcom: 1/ KOM-BYT, s.r.o., so sídlom v Trenčíne, ul. Legionárska 7049, IČO: 36322938, 2/ E. Y., bytom J. XXX/XX, H. W. U., 3/ E. Y., J. XXX/XX, H. W. U., 4/ Q. V., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 5/ E. C., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 6/ Y. C., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 7/ K. U., bytom F. XXX/XX, H. W. U., 8/ Y. Q., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 9/ Y. W., bytom T. XXXX/XX, H. W. U., 10/ H. U., bytom I. Y. XXX/XX, H. W. U., 11/ R. C., bytom T. Q. 1084/39, H. W. U., 12/ R. Q., bytom F. XX, 13/ E. U., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 14/ U. U., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 15/ N. U., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 16/ A. R., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 17/ Y. Z., bytom M. L. XXXX/XX, T., 18/ U. C., bytom U. XXX/XX-X, H. W. U., 19/ U. A., bytom V. W. 767/2, H. W. U., 20/ Y. Y., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 21/ Y. R. R., bytom T. XX, M., 22/ E. Y., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 23/ H. F., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 24/ M. V., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 25/ Y. C., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 26/ Y. U., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 27/ R. V., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 28/ F. F., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 29/ R. V., bytom J. XXX/X, H. W. U., 30/ T. M., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 31/ C. L., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 32/ I. V., bytom Z. I. XX-XXX/XXX, H. W. U., 33/ Y. T., bytom T. Q. XXX, H. W. U., 34/ U. S., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 35/ Y. N., bytom U. F. XXX, 36/ X. Y., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 37/ Y. F., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 38/ C. A., bytom L. XXX/XX, M. M., 39/ R. A., bytom L. XXX/XX, M. M., 40/ R. F., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 41/ V. V., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 42/ H. A., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 43/ T. C., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 44/ R. C., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 45/ A. V., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 46/ R. J., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 47/ R. T., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 48/ M. R., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 49/ T. U., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 50/ V. Z., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 51/ R. U., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 52/ A. J., V. W. XXX/X, H. W. U., 53/ T. Y., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 54/ M. F., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 55/ L. F., bytom T. Q. XX, H. W. U., 56/ X. F., bytom T. Q. XX, H. W. U., 57/ R. A., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 58/ V. C., bytom J. L. XX, M., 59/ N. C., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 60/ R. A., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 61/ Y. Y., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 62/ R. Y., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 63/ M. V., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 64/ R. Q., bytom Y. XXX/XX, H. W. U., 65/ K. Q., Y. XXX/XX, H. W. U., 66/ R. F., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 67/ A. I., bytom Q. XXX, U., 68/ I. Q., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 69/ M. S., bytom F. XXX/XX, H. W. U., 70/ I. G., bytom V. W. XX/XX, W. H., 71/ R. Y., bytom N. XXX, 72/ E. Y., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 73/ R. H., V. W. XXX/X, H. W. U., 74/ R. L., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 75/ N. U., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 76/ U. U., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 77/ R. U., bytom C. XXX, M. L., 78/ S. J., bytom Ľ. U. XXX/X, K., 79/ M. M., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 80/ X. M., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 81/ H. J., bytom U. XX/XX, V., 82/ Y. L., bytom L. Z. a Y. XX/X, W. H., 83/ L. L., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 84/ K. N., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 85/ Y. N., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., 86/ Y. Q., bytom V. W. XXX/X, H. W. U., odporcovia v 1. až 8. rade, 10. až 25. rade, 30., 31., 33. až 35. rade, 37. rade, 40. rade, 41. rade, 43. až 50. rade, 52. rade, 54. rade, 57. rade, 58. rade, 60. až 63. rade, 66. rade, 68. až 70. rade, 72. až 75. rade, 78. až 81. rade, 83. až 86. rade zastúpení JUDr. Julianou Sumkovou, advokátkou so sídlom v Novom Meste nad Váhom, Námestie slobody 16, odporcovia v 9., 26., 27., 29., 32., 36., 38., 39., 42., 51., 53., 55., 56., 67., 71., 76., 77., 82., zastúpení odporcom v 1. rade, o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, sudcom JUDr. Erikom Kačmárom, takto

rozhodol:

I. Súd návrh z a m i e t a .

II. O trovách tohto konania rozhodne súd do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

Dňa 06.12.2012 bolo Okresnému súdu Trenčín doručené podanie, ktoré bolo doplnené podaním zo dňa 10.12.2012 a dvoma podaniami zo dňa 12.12.2012. Vzhľadom k tomu, že tieto podania neboli ani v ich vzájomnej súvislosti zrozumiteľné, súd vyzval podateľov tohto podania, ktorí sa v nich označili ako svedkovia na doplnenia podania. Dňa 25.01.2013 bolo súdu doručené podanie podpísané právnu zástupkyňou navrhovateľa v 1. rade, v ktorom ako navrhovatelia boli označení navrhovatelia v 1. až 3. rade a N. M. a Y. H. M.. Takisto bol ako navrhovateľ označený Y. T., pričom bolo zároveň uvedené, že návrh nepodpísal. Ako odporca bol označený odporca v 1. rade. Tento návrh, ktorý bol podpísaný iba navrhovateľom v 1. rade v zastúpení jeho právnu zástupkyňou, odôvodnil tým, že odporca je správcom bytového domu so súp. č. XXX, postaveného na pozemku parc. č. XXXX/XXX o výmere XXX m², na ulici V. W., v kat. úz. H. W. U. na LV č. XXXX. V dňoch 28.09.2012 až 10.10.2012 sa uskutočnilo písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome, ktoré je pre porušenie zákona č. 182/1993 Z.z. neplatné. Išlo o nedodržanie § 14 uvedeného zákona, nakoľko písomné hlasovanie nebolo riadne oznámené. Pred hlasovaním neboli navrhovatelia informovaní sedem dní vopred o otázkach, ktoré boli predmetom hlasovania. Takisto spochybnil spôsob podpisovania hlasovacích lístkov vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Zo zápisnice o hlasovaní zo dňa 20.11.2012 nie je zrejmé, akým spôsobom bolo osvedčené vlastníctvo bytov a nebytových priestorov u osôb, ktoré podpísali hlasovacie lístky. Navrhovateľovi v 1. rade (pôvodne v uvedenom podaní označený ako navrhovateľ v 5. rade) nebol ani riadne oznámený výsledok hlasovania do 5 dní od písomného hlasovania spôsobom v mieste obvyklým. Výsledok hlasovania, a to rozhodnutie o refinancovaní úveru a dodávke a montáži systému solárneho ohrevu TUV zasiahlo do majetkových pomerov navrhovateľa v 1. rade. Z tejto skutočnosti potom odôvodnil existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe písomného hlasovania v dňoch 28.09.2012 až 10.10.2012. Zastáva názor, že hlasovanie je prejavom vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov, z ktorého vznikajú právne následky. Výkladom zákona č. 182/1993 Z.z. je možné dospieť k záveru, že je možné na návrh vlastníka, ktorý sa nemohol dozvedieť o výsledku písomného hlasovania, rozhodnúť o neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov určovacou žalobou podľa § 80 písm. c/ O.s.p..

Dňa 04.02.2013 bolo súdu doručené obsahom rovnaké podanie (s výnimkou označenia iného poradia navrhovateľa) s uvedením mena a priezviska navrhovateľky 2. rade, ktoré ňou nebolo podpísané. Dňa 06.02.2013 už bolo doručené toto podanie aj s podpisom navrhovateľky v 2. rade. V rovnaký deň bolo súdu doručené ďalšie obsahom rovnaké podanie (s výnimkou označenia iného poradia navrhovateľa) s uvedením mena a priezviska navrhovateľky 3. rade a jej podpisom.

Uznesením zo dňa 21.02.2013 súd odmietol podanie zo dňa 06.12.2012 a zo dňa 17.12.2012 vo vzťahu k N. M. a H. M., pretože títo nedostatky podania neodstránili v súdom určenej lehote. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 06.03.2013. Preto súd v ďalšom konaní konal iba s navrhovateľmi v 1. až 3. rade, z ktorých navrhovateľ udelil plnú moc na jeho zastupovanie advokátke.

Pôvodný návrh bol odporcovi v 1. rade doručený a odporca v 1. rade udelil plnú moc na jeho zastupovanie advokátke.

Dňa 14.11.2013 bol súdu doručený návrh navrhovateľa v 1. rade na pripustenie vstupu ďalších účastníkov na strane odporcov. Tento návrh odôvodnil tým, že ak má byť určená neplatnosť písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Návrh navrhovateľov nemôže mať úspech, ak na základe tohto návrhu nie je

možné prejednať predmet konania so všetkými vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Na základe tohto návrhu súd uznesením zo dňa 17.01.2014 pripustil vstup odporcov v 2. až 86. rade do konania.

Dňa 16.12.2013 bolo súdu doručené písomné podanie navrhovateľa v 1. rade, v ktorom okrem iného uviedol, že návrh na začatie konania bol podaný včas, pričom je daná vecná pasívna legitímácia odporcu v 1. rade. On niesol zodpovednosť za dodržanie zákonného postupu pri hlasovaní, výsledky hlasovania a ich vyhodnotenie a z ničoho nevyplýva, že táto zodpovednosť by bola daná jednotlivým vlastníkom. V tejto súvislosti poukázal aj na uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 26.10.2012, sp.zn. 17Co/232/2012. Z neho vyplýva, že ten kto zvoláva schôdzu, organizuje jej priebeh, zabezpečuje vyhotovenie hlasovacích lístkov a pod. je pasívne legitímovaný v konaní o určenie neplatnosti písomného hlasovania.

V priebehu konania odporcovia v 1. až 8. rade, 10. až 25. rade, 30., 31., 33. až 35. rade, 37. rade, 40. rade, 41. rade, 43. až 50. rade, 52. rade, 54. rade, 57. rade, 58. rade, 60. až 63. rade, 66. rade, 68. až 70. rade, 72. až 75. rade, 78. až 81. rade, 83. až 86. rade udelili plnú moc na ich zastupovanie advokátke. Dňom 01.01.2016 nadobudol účinnosť zák. č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov, ktorým bol novelizovaný zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V dôsledku tejto novely platí, že správca (teda odporca v 1. rade) zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome. Vzhľadom k tomu, že v tomto konaní ide o takýto návrh na začatie konania, sú odporcovia, ktorí nie sú zastúpení advokátom, zo zákona zastúpení odporcom v 1. rade.

Odporcovia sa k návrhu písomne nevyjadrili.

Za účelom rozhodnutia o návrhu navrhovateľov súd nariadil pojednávanie, na ktoré predvolal účastníkov konania, resp. ich zástupcov.

Právna zástupkyňa navrhovateľa v 1. rade na pojednávaní uviedla, že navrhovateľ v 1. rade zotrúva na návrhu a na skutočnostiach, ktoré sú v ňom uvedené v znení doplnenia a opravy tohto návrhu. Poukázala na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 14Co/244/2006, a takmer identicky právny názor v rozhodnutí OS Žiar nad Hronom sp.zn. 4C/209/2005, podľa ktorých v konaní o neplatnosť hlasovania je pasívne vecne legitímovaný správca bytového domu a takisto, že je možné žalovať o neplatnosť hlasovania aj po uplynutí 3 mesačnej zákonnej lehoty, nakoľko vlastník sa nemusel dozvedieť o hlasovaní, čím by mu bolo fakticky znemožnené domáhať sa ochrany svojich práv a záujmov.

Navrhovateľka v 2. rade na pojednávaní uviedla, že na návrhu trvá a v ďalšom priebehu konania ho možno doplní.

Navrhovateľka v 3. rade na pojednávaní uviedla, že na návrhu zotrúva, aj keď v súčasnosti nie je vlastníčkou bytu v predmetnom bytovom dome a odporca v 1. rade už nie je jej správcom.

Právna zástupkyňa odporcu v 1. rade na pojednávaní uviedla, že vo vzťahu k odporcovi v 1. rade namieta nedostatok jeho pasívnej vecnej legitímácie z dôvodov, ktoré bližšie uvádza v odvolaní proti uzneseniu, ktorým súd nariadil predbežné opatrenie v tomto konaní. Vo vzťahu k ostatným odporcom navrhuje žalobu v celom rozsahu zamietnuť, z dôvodu uplynutia zákonnej prekluzívnej lehoty podľa § 14 ods.6 zákona č.182/1993, nakoľko ide o lehotu, po uplynutí ktorej nie je možné konvalidovať napadnuté uznesenie vlastníkov bytov. Poukazuje na skutočnosť, že hlasovanie prebehlo v septembri až októbri 2012, pričom návrh na pripustenie vstupu ostatných vlastníkov bytov na strane odporcov bol súdu doručený až viac ako rok po tomto hlasovaní v novembri 2013. V tejto súvislosti poukazuje na rozhodnutia Ústavného súdu SR sp.zn. IV.ÚS 230/2012 a IV.ÚS 194/2012 a na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 2Co/201/2013, v zmysle ktorých tieto súdy konštatovali, že po uplynutí uvedenej lehoty nie je možné úspešne domáhať sa neplatnosti hlasovania. Takisto namieta nedostatok naliehavého právneho záujmu na podanom návrhu. V zmysle § 80 písm. c/ O.s.p pri určení neplatnosti právneho úkonu, resp. či to právny vzťah je alebo nie je, súd musí skúmať existenciu naliehavého právneho záujmu. Podľa jej názoru ak išlo o hlasovanie vlastníkov nemôže byť účastníkom konania o neplatnosti hlasovania nikto iný ako samotní vlastníci, o ktorých právach sa v takomto konaní

jedná. Odporca v 1. rade ako správca nehlasoval na tomto hlasovaní, nerozhodovalo sa o jeho právach a povinnostiach.

Zástupca odporcov, ktorí nie sú v konaní zastúpení advokátkou uviedol, že sa plne pridržiava argumentácie právnej zástupkyne odporcu v 1. rade. Zákonnou povinnosťou každého vlastníka je zúčastňovať sa schôdzi, príp. hlasovania, preto každý vlastník má možnosť, a dokonca aj povinnosť zúčastniť sa tohto hlasovania. V danom prípade toto prebehlo riadne. Je samozrejmé, že správca bytového domu je povinný dodržiavať zákon, a prípadne niešť zodpovednosť, avšak nie takýmto spôsobom ako mienia navrhovatelia. V danom prípade nemohlo prebehnúť písomné hlasovanie na schôdzi ako tvrdia navrhovatelia. Prevažná väčšina vlastníkov o hlasovaní vedela, len zopár ich tvrdí, že nie.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a to: zmluvou o výkone správy zo dňa 29.12.2006, zápisnicou z vykonania písomného hlasovania zo dňa 20.11.2012 a informatívnym LV č. XXXX zo dňa 13.4.2016. Na základe takto vykonaného dokazovania súd zistil pre rozhodnutie o návrhu podstatný skutkový stav, na ktorý aplikoval nižšie citované ustanovenia právnych predpisov.

Podľa § 8b ods.1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“, v účinnom znení, správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 14 ods.1 zákona o vlastníctve bytov, v znení účinnom do 30.09.2014, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

Podľa § 14 ods.4 zákona o vlastníctve bytov, v znení účinnom do 30.09.2014, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o 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 hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

Podľa § 14 ods.6 zákona o vlastníctve bytov, v znení účinnom do 30.09.2014, ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom "áno" a druhý slovom "nie". Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné,

je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení podľa odseku 2. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

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

Súd návrh navrhovateľov zamietol z viacerých dôvodov, ktoré sú od seba vzájomne nezávislé. Jednak preto, že návrh nebol podaný riadne v zákonnej prekluzívnej lehote a jednak preto, že aj keby bol podaný včas proti vlastníkom bytov a nebytových priestorov, návrh je nevyhnutné zamietnuť pretože v konaní nie sú ako účastníci konania označení všetci súčasní vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome.

Pre vyhovenie návrhu v konaní o určenie neplatnosti hlasovania na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (rovnako ako aj v prípade písomného hlasovania) je nevyhnutné, aby v takomto konaní vystupovali všetci aktuálni vlastníci. V opačnom prípade, by takýto rozsudok súdu v zmysle § 159 ods.2 Občianskeho súdneho poriadku nezaväzoval tých vlastníkov, ktorí v konaní nevystupujú ako účastníci konania a bol by tak voči nim nevykonateľný. Z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. územie H. W. U., na ktorom je zapísaný bytový dom so súp. č. 676 (teda predmetný bytový dom) vyplýva, že odporcovia v 5., 10., 11., 17., 28., 37., 43., 44., 59., 64., 65., 70. a 78. rade už nie sú aktuálnymi vlastníkmi bytov v predmetnom rodinnom dome. Naopak vlastníkmi, resp. spoluvlastníkmi bytov č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX sú Y. T., A. M., Y. J., V. Y., Y. C., Y. H. M., N. M., X. F., H. U., Y. Q., X. H., E. U., X. L., H. I. a X. S.. Títo neboli označení ako účastníci konania a nebol podaný ani návrh na zmenu účastníka konania, resp. návrh na pripustenie vstupu ďalších účastníkov do konania. Skutočnosť, že v konaní o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je nevyhnutné, aby v ňom vystupovali všetci aktuálni vlastníci, si navrhovateľ v 1. rade zrejme aj uvedomoval, ako to vyplýva z písomného podania jeho právnej zástupkyne, ktorý bol súdu doručený dňa 14.11.2013. V ňom uviedla, že ak má byť určená neplatnosť písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Návrh navrhovateľov nemôže mať úspech, ak na základe tohto návrhu nie je možné prejednať predmet konania so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov. Napriek tomu túto skutočnosť žiadny z navrhovateľov nerefletoval.

Vo vzťahu ku konštatovaniu toho, že návrh nebol podaný v zákonnej prekluzívnej lehote (teda včas) súd uvádza nasledovné:

Podľa vyššie citovaných ustanovení § 14 zákona o vlastníctve bytov má prehlasovaný vlastník, bez rozdielu či sa jedná o hlasovanie na schôdzi vlastníkov alebo o písomné hlasovanie, právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká. Písomné hlasovanie malo prebehnúť v dňoch 28.09.2012 do 10.10.2012, o výsledku ktorého bola spísaná zápisnica dňa 20.11.2012. Navrhovatelia dňa 25.01.2013 súdu doručili písomné podanie, v ktorom po prvý krát riadne označili ako odporcu správcu bytového domu, teda odporcu v 1. rade. V rovnakom podaní označenom ako návrh o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov formulovali aj svoj žalobný návrh. Ním sa domáhali, aby súd určil za neplatné rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov označené ako Zápisnica z vykonania písomného hlasovania v dňoch 28.09.2012 - 10.10.2012 v bytovom dome so súp. č. XXX/X na ulici kpt. W. v H. W. U. zo dňa 20.11.2012. Až návrhom zo dňa 07.11.2013, ktorý bol súdu doručený dňa 14.11.2013 navrhovatelia navrhli, aby súd pripustil vstup ďalších účastníkov do konania, teda označili ako odporcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. O pripustení vstupu ďalších účastníkov do konania na strane odporcov súd rozhodol uznesením zo dňa 17.01.2014. Teda o označení

(aj keď nie úplnom) vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako odporov možno uvažovať najskôr dňom 14.11.2013. Je teda zrejmé, že návrh prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na súd bol podaný po uplynutí lehoty 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania a aj po uplynutí lehoty troch mesiacov od hlasovania (pre prípad hlasovania o výsledku ktorého sa prehlasovaný vlastník nemohol dozvedieť).

V tejto súvislosti súd poukazuje aj na uznesenie Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 5Co/696/2014 z 15. apríla 2015, podľa ktorého stanovením prekluzívnych lehôt v ustanovení § 14 ods. 4 (účinného do 30.09.2014) je výrazne podporená zásada vigilanti bus iura scripta sunt, podľa ktorej si každý má strážiť a chrániť svoje práva ich včasným uplatnením na súde tak, aby sa mu nepremiľčali alebo neprekľudovali. V kontexte s interpretovaným ustanovením možno uzavrieť, že zakotvením prekluzívnych lehôt na podanie žaloby vlastníkom, ktorí sa cítia dotknutí na svojich právach, je vyjadrený záujem zákonodarcu o stabilitu a nemennosť prijatých rozhodnutí vlastníkov, ktoré nebudú v zákonnej lehote spochybnené na súde. Uvedená prezumpcia platnosti prijatých rozhodnutí platí bez ohľadu na to, že prijatie týchto rozhodnutí môžu sprevádzať rôzne formálne či procedurálne nedostatky alebo ich vecnoprávne následky nemusia byť pre vlastníkov priaznivé (napr. neprijatie rozhodnutí o obnove domu), ktoré by inak mohli byť dôvodom na zrušenie či zmenu rozhodnutia alebo na určenie ich neplatnosti súdom. Márnym uplynutím prekluzívnych lehôt sú všetky tieto procesné či vecné nedostatky prijatých uznesení de facto konvalidované a v záujme právnej istoty sa tieto rozhodnutia musia považovať za platné, záväzné a nezmeniteľné.

Vo vzťahu k pasívnej legitímácii odporcov v tomto konaní súd poukazuje na početnú judikatúru iných všeobecných súdov Slovenskej republiky, s právnymi závermi ktorých sa súd stotožňuje. Ide napr. o rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 3Co/233/2013, rozsudok Krajského súdu v Trnave sp.zn. 24Co/294/2011, rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 3Co/229/2013, rozsudok Krajského súdu v Nitre sp.zn. 6Co/294/2014, ktoré sú všetky zverejnené na internete.

Z ustanovenia § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993Z.z. vyplýva, že prehlasovaný vlastník sa môže domáhať na súde určovacou žalobou neplatnosti uznesení prijatých na schôdzi vlastníkov bytov. Tohto práva sa môže domáhať len vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je oprávnený na schôdzi hlasovať a ktorého práva, či právom chránené záujmy boli rozhodnutím ostatných spoluvlastníkov spoločných zariadení podľa jeho názoru nejakým spôsobom dotknuté. Tvorcom prejavu vôle, ktorá sa transformuje do podoby uznesení prijatých na schôdzi sú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Žaloba musí smerovať proti všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome bez ohľadu na to, či boli prítomní na schôdzi, na ktorej bolo prijaté napadnuté uznesenie. Správca bytu je odlišná osoba od vlastníkov bytov a nebytových priestorov (rozsudok Krajského súdu v Nitre sp.zn. 6Co/294/2014).

Spoločenstvo (resp. správca) z povahy veci zastupuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ide o samostatný právny subjekt majúci nielen vlastnú právnu subjektivitu, ale aj samostatnú procesnú spôsobilosť. Ide teda vždy o subjekt odlišný od ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Z tohto dôvodu musí byť žaloba podaná podľa ust. § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z. smerujúca voči spoločenstvu vlastníkov (resp. správcovi bytového domu) súdom nevyhnutne zamietnutá pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie. Tvorcom prejavu vôle, ktorý sa transformuje do podoby uznesení prijatých na schôdzach vlastníkov, sú totiž samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov prítomní na schôdzi alebo zhromaždení vlastníkov. Len oni tak môžu byť žalovanými subjektmi v spore podľa ust. § 14 ods. 4 zák.č. 182/1993 Z. z., lebo len ich rozhodnutia právne zaväzujú, t. j. vyplývajú z nich práva a povinnosti. Vzhľadom na fakt, že prijaté rozhodnutia zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, aj žaloba podľa ust. § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z., musí smerovať proti všetkým ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome bez ohľadu na to, či boli prítomní na zhromaždení (schôdzi), na ktorom sa prijalo predmetné uznesenie, resp. je irelevantné ako hlasovali. Ak by to tak nebolo a žaloba by smerovala iba voči niektorým z vlastníkov, rozsudok súdu by nebol vykonateľný, pretože by nezaväzoval všetky subjekty, ktoré by podľa práva zaväzovať mal (ust. § 159 ods. 2 O.s.p.). Postup podľa § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z., môže uplatniť výlučne vlastník bytu či nebytového priestoru v dome, ktorého práva či právom chránené záujmy boli rozhodnutím ostatných spoluvlastníkov spoločných častí a spoločných zariadení podľa jeho názoru nejakým spôsobom dotknuté. Teda okruh oprávnených osôb je určený celkom jasne. V prípade prevodu alebo prechodu vlastníctva bytu sa môže javiť diskutabilné, či s touto právnou skutočnosťou je spojený aj prevod alebo prechod procesných práv vyplývajúcich zo žaloby podanej právnym predchodcom

vlastníka podľa ust. § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z., vychádzajúc z princípu singulárnej sukcesie zakotvanej v ust. § 7a ods. 2 a ust. § 8b ods. 7 zák. č. 182/1993 Z. z.. Možno teda uzavrieť, že prevod alebo prechod vlastníctva bytu má za následok vstup do všetkých práv a povinností vyplývajúcich z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku, ktoré boli vykonané pred prechodom. Pod tento pojem možno zaradiť aj procesné práva spojené s postavením navrhovateľa (ale aj odporcu) v súdnom konaní, ktoré sa týkajú správy domu, lebo podanie žaloby nepochybne je právny úkon. Ak by to tak nebolo, tak žaloba podaná predchádzajúcim vlastníkom nemôže byť úspešná, lebo v čase vyhlásenia rozsudku (§ 154 ods. 1 O. s. p. podľa ktorého pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia), by už tento vlastník nedisponoval aktívnou legitimáciou v konaní, o ktorú prišiel v dôsledku straty vlastníckeho práva. Táto by mu zostala zachovaná len v tom prípade, ak by sa z výlučného vlastníka, ktorý je žalobcom v konaní podľa ust. § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z., stal počas konania podielový spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Právo obrátiť sa v otázkach hlasovania na súd má len vlastník bytu a nebytového priestoru domu, t. j. všetky ostatné subjekty sú pojmovo vylúčené z tohto úkonu vrátane bývalého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Ak teda dôjde k zmene vlastníctva počas konania, napr. na strane navrhovateľa, tento a ani nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru ako sukcesor nepodá návrh na zmenu účastníka v zmysle ust. § 92 ods. 2 O.s.p., musí súd nevyhnutne žalobu podľa ust. § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. zamietnuť pre nedostatok aktívnej vecnej legitimácie (rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 3Co/229/2013).

Subjektmi zúčastnenými na práve hlasovania sú len vlastníci bytov a nebytových priestorov. 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. Keďže z právnej normy, upravujúcej riešený právny vzťah vyplýva, že na súd sa môže obrátiť prehlasovaný vlastník, alebo aj ktorýkoľvek vlastník bytu, pre záväznosť rozhodnutia súdu, musia byť účastníkmi konania všetky osoby na právnom vzťahu zúčastnené, v tomto prípade všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov na oboch procesných stranách, t. j. na strane žalobcu/navrhovateľa tí vlastníci, ktorí namietajú neplatnosť hlasovania a na odporujúcej strane žalovaného/odporcu tí vlastníci, ktorí ich nárok popierajú. Z uvedeného vyplýva, že na danom právnom vzťahu odporca, ktorý je právnickou osobou, správcom, nie je žiadnym spôsobom zúčastnený. Jeho účasť na danom právnom vzťahu nie je možné vyvodiť zo žiadnych ustanovení zákona (rozsudok Krajského súdu v Trnave sp.zn. 24Co/294/2011).

Prejav vôle vlastníkov realizovaný formou písomného hlasovania má v prípade prijatia konkrétneho návrhu, o ktorom sa hlasuje, vždy formu rozhodnutia (uznesenia). Rozhodnutie prijímajú samotní vlastníci bytov. Správca teda je formou správy, ktorú si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zvolili na účel správy ich spoločného majetku. Právny vzťah medzi vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcom je regulovaný primárne ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvou o výkone správy. Správca vykonáva správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom (§ 8b zákona č. 182/1993 Z. z.).

Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že správca môže vykonávať činnosti vymedzené zákonom (obstarávanie služieb a tovaru, prevádzka, údržba, udržiavanie spoločných častí domu, služby spojené s užívaním bytu, vedenie účtu, vymáhanie škody a iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu). Správca je teda subjekt odlišný od vlastníkov, z tohto dôvodu nemá ani oprávnenie spojené s hlasovaním na schôdzach vlastníkov, okrem prípadu ak by spravoval byt alebo nebytový priestor, alebo vlastnil v dome takýto priestor. Z ustanovenia § 14 ods.4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov vyplýva, že prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo sa obrátiť do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby súd vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Z uvedeného teda nepochybne vyplýva, že prehlasovaný vlastník, teda žalobca, nemá svoj návrh smerovať voči správcovi domu, ale proti tým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí žalobcu prehlasovali. Z tohto dôvodu nie je žalovaný správca v konaní pasívne legitimovaný, keďže nie je nositeľom hmotného práva, ktoré bolo predmetom tohto konania. Vzhľadom na skutočnosť, že prijaté rozhodnutie zaväzuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, musí potom žaloba na určenie neplatnosti prijatého rozhodnutia alebo o zrušenie alebo aj podľa ust. 14 ods. 6 cit. zákona smerovať proti všetkým ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov (rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 3Co/233/2013).

Ak navrhovateľ v 1. rade poukazoval na iné závery Krajského súdu v Banskej Bystrici, či Okresného súdu Žiar nad Hronom, je potrebné uviesť, že judikatúra iných súdov nie je pre súd záväzná. Má faktický vplyv, pretože jej konzistentnosťou je napĺňaný jeden z princípov právneho štátu, a to princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít. V danom prípade však o narušenie tohto princípu nejde, pretože jednak judikatúra, na ktorú navrhovateľ v 1. rade poukazoval, nie je rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít a ako je zrejmé z vyššie uvedenej časti odôvodnenia, nejde ani o ustálenú prax. Podľa názoru súdu je prevládajúcou rozhodovacou praxou taká, s ktorej závermi sa stotožnil súd v tomto rozhodnutí.

Na doplnenie odôvodnenia v časti týkajúcej sa nedostatku pasívnej vecnej legitímácie odporcu v 1. rade súd uvádza, že z dôvodovej správy k zák.č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších, ktorým bol novelizovaný okrem iného aj § 8b zákona o vlastníctve bytov vyplýva že, v záujme zlepšenia vymožitelnosti práva sa zavádza zákonný režim priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom v súdnych konaniach, v ktorých sú vlastníci žalovaní iným vlastníkom alebo vlastníkom, ktorý bol prehlasovaný. Ďalej je v nej uvedené, že v aplikačnej praxi vznikajú procesne neriešiteľné situácie, kde jeden vlastník musí žalovať niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov, aby sa v režime bytového (spolu)vlastníctva dovolal súdnej ochrany. Uvedený stav nielenže bráni prístupu k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov, týmto osobitne doručovať a pod. V súlade s navrhovanou dikciou bude správca v určených sporoch zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane žalovaných, pričom v danom návrhu plne postačí, ak žalobca označí ako pasívne legitimovaných vlastníkov a uvedie, že zo zákona koná v danom súdnom konaní v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca. Aj z tejto dôvodovej správy je teda zrejmé, že účastníkom konania v konaní, v ktorom sú vlastníci zažalovaní iným prehlasovaným vlastníkom, sú účastníkmi konania vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a nie správca bytového domu.

Podľa § 151 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej; ustanovenie § 166 sa nepoužije. Ustanovenia odsekov 1 a 2 platia primerane s tým, že lehota troch pracovných dní plynie od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

O trovách tohto konania súd rozhodol podľa § 151 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku z dôvodu väčšieho počtu účastníkov tohto konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, a to na Okresný súd Trenčín. O odvolaní bude rozhodovať Krajský súd v Trenčíne.

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. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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 rozdujúcích 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/,
f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.