

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 6C/70/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1115213607
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Harvancová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2016:1115213607.2

Rozhodnutie

H. súd Bratislava I v konaní pred sudkyňou JUDr. Marianou Harvancovou, v právnej veci navrhovateľky : F. L. A., Z. XX.XX.XXXX, B. A. X, XXX XX Bratislava, A. T. Š. X/XXXX, XXX XX Bratislava, proti odporcovi : CVENGROŠ, spol. s r.o., Bukureštská 3, Bratislava, IČO : 35 907 444, zast. JUDr. Ľubica Adamusová, bytom Bjornsonova 6, 811 05 Bratislava, o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov, rozhodol

rozhodol:

I. Súd návrh z a m i e t a.

II. Odporcovi sa n e p r i z n á v právo na náhradu trov konania.

III. Navrhovateľ je p o v i n n ý zaplatiť na účet Okresného súdu Bratislava I. súdny poplatok vo výške 99,50-EUR, a to v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa návrhom doručeným súdu dňa 18.05. 2015 domáhala určenia absolútnej neplatnosti právneho úkonu, a to zastavenia ňou neodsúhlasene dražby. Podaním doručeným súdu dňa 25.05.2015 upresnila, že podaním zo dňa 18,05.2015 podala návrh na vyhlásenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu - rozhodnutia niektorých tzv. "vlastníkov", ktorí odsúhlasili, že jej byt dajú do dražby bez jej súhlasu. Od 1.7.2011 jej nie umožnené pracovať ako právnička v banke ani ako vysokoškolský učiteľ a tak musela obmedziť prísun peňazí na účet domu a nefinancuje tak už stúpačku domu s malými bytmi v počte 6, ale iba svoj maličký byt č. 10 o výmere 47m². Jej banka pripravuje rozpis všetkých platieb na účet domu od 18.12.2010- deň poskytnutia spotrebiteľského úveru, ktorý splatila 9.12.2013, ale banka jej potvrdila splatenie až 28.02.2014 a umožnila tak scudziť cca 700,-EUR v prospech odporcu, ktorá jej organizovane odčerpáva všetky finančné prostriedky. Aj pri vysokých platbách požadovala skupina domu od nej ešte tretinu už zaplatených zálohových platieb ako nedoplatky pod hrozbou dražby bytu v roku 2004. Organizovaná skupina domu chce dražiť jej byt bez jej súhlasu od septembra 2012. Dňa 23.04.2015 sa dozvedela, že do Katastra nehnuteľností bolo zapísané záložné právo na jej byt v prospech ostatných vlastníkov. Tento právny úkon je neplatný od počiatku, jej byt bol jediný ktorý nebol zaťažený. Právo ES a EÚ nedovoľuje poškodzovať práva človeka v núdzovej situácii. Spoločnosť odporcu vznikla 26.10.2004 ale navýšené zálohové platby začala zhromažďovať už v roku 2002. Jej osobné údaje boli v IS Národnej banky Slovenska vedené pod iným ako jej osobným číslom a tak financovala zo svojich mobilov aj iné osoby. Od 13.03.2013 je byt č. 10 financovaný z účtu jej dcéry. Správca domu popiera, že tieto peniaze prichádzajú na účet domu. Má podozrenie, že banka napomáha páchaniu trestnej činnosti.

Nakoľko z doručeného podania navrhovateľky nebolo možné jednoznačne ustáliť čoho sa vo veci samej domáha, súd uznesením vyzval navrhovateľku na odstránenie vád podania.

Podaním doručeným súdu dňa 23.11.2015 navrhovateľka doplnila návrh na vyhlásenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu. V podaní uviedla, že predmetom konania je návrh na vyhlásenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu, a to dražby jej bytu č.10 na 4. poschodí domu na A. R..

Odporca podaním doručeným súdu dňa 17.03.2016 uviedol, že návrh na vykonanie dražby bol opodstatnený a vykonaný v súlade s právnymi predpismi. Podaný návrh je nepresný, nejasný, neurčitý a nevykonateľný.

Na pojednávaní dňa 24.05.2016 súd na návrh navrhovateľky pripustil zmenu žalobného návrhu nasledovne: Súd určuje, že rozhodnutie vlastníkov bytov na A. R. X v B. zo dňa 06.10.2014, je neplatné. Zmenený návrh navrhovateľka zdôvodnila tým, že byt na A. R. X V. B. nadobudla do výlučného vlastníctva v roku 1999. Od 1.7.2011 prišla o zamestnanie a do dnešného dňa nepracuje. Stále platila úhrady za svoj byt. Od 1.7.2011 zvažila, že jej platby sú vysoké a mala by platiť sumu 80,-EUR a od marca 2013 platila spolu s elektrinou sumu 66,-EUR. Na základe podkladov od odporcu jej vznikali nedoplatok. Od roku 2004 pravidelne reklamoval nedoplatok, odporca podľa jej názoru požadoval vysoké platby. K 06.10.2014 mala dlh vo výške 6.800,-EUR. Na schôdzi sa riadne zúčastnila a nesúhlasila s tým, že zaplatí dlh, pretože riadne platila. Na tejto schôdzi sa vlastníci dohodli, že jej byt dajú do dražby. V 15 - dňovej lehote podala návrh na určenie neplatnosti uznesenia, konanie prebieha na tunajšom súde pod sp. zn. 9C/191/2014, zatiaľ nebolo vo veci rozhodnuté. V následnej dražbe prišla o byt. Žaloba o určenie neplatnosti dražby prebieha tiež na tunajšom súde.

Podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len Zákona), prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytu má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych 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. 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 uznášaniashopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckymi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

Podľa § 15 ods. 1 Zákona, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností.

Súd vo veci nepripustil doplnenie dokazovania o predloženie prehľadu zálohových platieb všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na A.É. R. X V. B. za obdobie 1.7.2011 - 6.10.2014, dokladov o úhradách zálohových platieb navrhovateľkou za obdobie 1.7.2011- 6.10.2014, dokladov o úhradách zálohových platieb navrhovateľkou do 1.7.2011 a dokladov o sporení v 2. dôchodkovom pilieri v spoločnosti Allianz, nakoľko vykonanie uvedených dôkazov nemalo súvislosť s predmetom sporu a ich vykonanie súd považoval za nevhodné.

Súd vykonal dokazovanie : výsluchom navrhovateľky, vyjadrením odporcu a ostatným obsahom spisu. Na základe pripustenej zmeny návrhu, tak predmetom konania bolo určenie neplatnosti rozhodnutie vlastníkov bytov na A. R. X V. B. zo dňa 06.10.2014.

Na základe listinných dokladov predkladaných navrhovateľkou v konaní súd zistil, že dňa 06.10.2014 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ulici A. X v B.. Na uvedenej schôdzi prítomní vlastníci odsúhlasili rozhodnutie, že pohľadávka voči navrhovateľke sa bude vymáhať formou dobrovoľnej dražby. Zároveň bolo schválené, že dražobníka určia vlastníci prostredníctvom zástupcu vlastníkov X. B.. Na uvedenej schôdzi bola osobne prítomná aj navrhovateľka.

Medzi účastníkmi nebolo sporným, že dňa 06.10.2014 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ulici A.O. X V. B., ani skutočnosť, že na uvedenej schôdzi sa zúčastnila navrhovateľka a bolo prijaté rozhodnutie vlastníkov, že pohľadávka voči navrhovateľke sa bude vymáhať formou dobrovoľnej dražby. Navrhovateľka ako prehlasovaný vlastník bytu mala podľa § 14 ods. 8 Zákona právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd.

Podľa ust. § 583 Občianskeho zákonníka, k zániku práva dochádza len v prípadoch, ak nebolo právo včas uplatnené, a to len vtedy, ak to stanovuje zákon. Na zánik práva súd prihliadne aj vtedy, ak to účastník nenamieta. Nakoľko si navrhovateľka svoje práva uplatnila až na pojednávaní dňa 24.05.2016, jej právo zaniklo.

Aj v prípade, ak navrhovateľka podala návrh na súd v stanovenej lehote, je potrebné konštatovať, že odporcovi nesvedčí pasívna legitímácia v konaní. Vecná legitímácia vyjadruje postavenie účastníka konania v hmotnoprávnom vzťahu (niekedy v procesnoprávnom vzťahu), ktoré v konečnom dôsledku vedú k úspechu alebo neúspechu v konaní. Účastník konania, ktorý je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (záväzku), má pasívnu legitímáciu. Vecná legitímácia sa na začiatku konania tvrdí. Súd žalobe vyhovie len vtedy, ak žalobca zažaluje osobu, ktorá je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti. Ak sa to v konaní nedokáže, súd žalobu zamietne so záverom o nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovaného bez ohľadu na prípadné zistenie, že nositeľom pasívnej vecnej legitímácie je iný subjekt, ktorého ale žalobca za žalovaného neoznačil.

Pod vecnou legitímáciou, či už aktívnou alebo pasívnou sa vo všeobecnosti v občianskom súdnom konaní rozumie oprávnenie alebo povinnosť účastníkov vyplývajúce z hmotného práva. Vecnú legitímáciu má ten z účastníkov, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitímácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitímácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje.

Vecnou legitímáciou je stav vyplývajúci z hmotného práva, kedy jeden účastník občianskeho súdneho konania (navrhovateľ) je subjektom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide (je aktívne vecne legitímovaný) a účastník na opačnej procesnej strane (odporca) je subjektom hmotnoprávnej povinnosti (je pasívne vecne legitímovaný) (porovnaj uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 22. 11. 2011, č. k. III. ÚS 517/2011-9)

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.

V danom prípade označený odporca - správca je len 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.

Keďže uvedený odporca nie je vlastníkom bytu ani nebytového priestoru v bytovom dome, je iba správcom bytového domu a na hlasovaní sa aktívne nezúčastnil. Z ust. § 14 ods. 8 Zákona vyplýva, že prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytu má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Z uvedeného teda nepochybne vyplýva, že prehlasovaný vlastník, teda navrhovateľka, 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 odporca v konaní pasívne legitímovaný, 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.

Vzhľadom k uvedenému súd rozhodol, tak ako je uvedené vo výroku.

Podľa § 142 ods. 1 O.s.p. účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Nakoľko úspešný odporca si náhradu trov konania neuplatnil, súd mu náhradu trov konania nepriznal.

Nakoľko navrhovateľka spolu s podaním návrhu neuhradila súdny poplatok, súd jej uložil v súlade s položkou č.1 písm. b) zákona č. 71/1992 Z.z. zaplatiť súdny poplatok vo výške 99,50-EUR, za podaný návrh.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Bratislava I, písomne, vo dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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,
- 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),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

V prípade, že odporca svoju povinnosť uloženú týmto rozhodnutím po nadobudnutí právoplatnosti nesplní dobrovoľne, môže byť podaný návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.