

Súd: Okresný súd Svidník
Spisová značka: 7Cb/1/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8616200241
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 04. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Matúš Tarcala
ECLI: ECLI:SK:OSSK:2017:8616200241.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Svidník sudcom JUDr. Matúšom Tarcalom v spore žalobcu: Mike Group s.r.o., so sídlom 8. mája 493/16, 089 01 Svidník, IČO: 36 484 091, proti žalovaným: 1./ Spoločenstvo vlastníkov bytov F493/14, so sídlom 8. mája 493/14, 089 01 Svidník, IČO: 31 303 277 a 2./ V. Z., bytom 8. mája XXX/XX, XXX XX Z., o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov takto

rozhodol:

I. Žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaní v 1. a 2. rade majú nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 21.01.2016 sa žalobca pôvodne domáhal určenia, že schôdza Spoločenstva vlastníkov bytov F493/14 nebola uznášaniaschopná a hlasovanie vlastníkov bytov o bodoch a/ až h/ uvedených v uznesení je neplatné a neplatná je aj mandátna zmluva so spoločnosťou Službyt s.r.o..

2. Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom bytu č. 8 v bytovom dome F40/493 v ktorom je zriadené Spoločenstvo vlastníkov bytov F493/14 (ďalej aj „SVB“). Predseda SVB zvolal schôdzu vlastníkov bytov na deň 14.12.2015 do priestorov spoločnosti Službyt s.r.o. a zahájil ju. Pri zahájení schôdze bolo prítomných 21 účastníkov + jedným splnomocnením mal disponovať Ing. Kriško. V priebehu schôdze a to už po hlasovaní o bodoch a/ až h/ sa dostavili ešte 2 účastníci. Dňa 24.12.2015 bolo na nástenke vchodu č. 493/16 zverejnené uznesenie z predmetnej schôdze, ktoré neobsahuje výsledky hlasovania o jednotlivých návrhoch. Na predmetnej schôdzi bol predsedom predložený aj návrh na schválenie mandátnej zmluvy so spoločnosťou Službyt s.r.o., ktorej znenie aj napriek osobnej žiadosti žalobcu predseda Andrej Slivka odmietol predložiť.

3. Žaloba pôvodne smerovala okrem žalovaných v 1. a 2. rade aj proti žalovaným v 3. rade žalobcom označeným ako „vlastníci bytov - členovia Spoločenstva vlastníkov bytov F493/14 ul. 8. mája 493/14“. Žalobca bol uznesením č.k. 7Cb/1/2013-13 zo dňa 02.03.2016 vyzvaný, aby v súlade s § 79 ods. 1 O.s.p. presne označil žalovaného v 3. rade (menom, priezviskom, prípadne dátumom narodenia a bydliskom, údajom o štátnom občianstve). Na to žalobca podaním zo dňa 21.03.2016 oznámil súdu, že berie svoju žalobu (návrh) voči žalovanému v 3. rade späť. Následne žalobca písomným podaním zo dňa 03.08.2016 oznámil súdu, že upravuje petit žaloby tak, že žiada určiť, že schôdza/zhromaždenie Spoločenstva vlastníkov bytov F493/14, ul. 8. mája F493/14 vo Svidníku, ktorá sa konala dňa 14.12.2015 nebola uznášaniaschopná, na základe čoho je prijaté uznesenie vo všetkých bodoch neplatné.

4. Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení k žalobe uviedol, že schôdze dňa 14.12.2015 sa zúčastnilo 24 členov (22 členom prítomných na začiatku a ďalší dvaja prišli počas schôdze), čo potvrdili svojim podpisom na prezenčnej listine. Z dôvodu neprítomnosti 2/3 väčšiny všetkých členov spoločenstva sa k hlasovaniu pristúpilo až po hodine čakania. Po tom čase sa hlasovania zúčastnilo 24 členov. Žaloba bola navyše podaná 21.01.2016, t.j. po uplynutí 30 dňovej lehoty podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. a žalobca bol osobne prítomný na schôdzi, na ktorej bol oboznámený o výsledku hlasovania. Žiadal žalobu zamietnuť.

5. Žalovaný v 2. rade vo vyjadrení k žalobe uviedol, že vo veci nie je pasívne legitimovaný, pretože je fyzickou osobou, ktorá nie je a ani v čase podania žaloby nebola predsedom spoločenstva vlastníkov bytov. K veci sa ale aj napriek tomu vyjadril tak, že nakoľko mu skončilo funkčné obdobie predsedu, zvolal schôdzu vlastníkov bytov na 14.12.2015 a to tak, že dňa 06.12.2015 osobne každému jednému vlastníkovi bytu v bytovom dome do poštovej schránky doručil pozvánku a program schôdze. Zároveň ju vyvesil aj na nástenku v každom vchode. Schôdza tak bola zvolaná v súlade s § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.. Schôdze sa zúčastnilo celkovo 24 osôb (na začiatku bolo 22 a počas schôdze došli ďalšie 2 osoby). Nakoľko sa mal voliť nový predseda, tak pre absenciu 2/3 väčšiny vlastníkov museli počkať hodinu a v súlade s § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. využili možnosť tzv. zjednodušeného hlasovania.

6. Na prejednanie sporu súd nariadil pojednávanie, na ktoré sa dostavili všetky strany sporu. Na nariadenom pojednávaní súd vykonal dokazovanie vyjadreniami strán sporu a listinnými dôkazmi a to oboznámením obsahu spisu s konštatovaním, že všetky listinné dôkazy boli stranám sporu doručené.

7. Podľa § 80 písm. c/ zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) účinného do 30.06.2016 návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

8. Podľa § 137 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

9. Podľa § 8b ods. 2 písm. g/ zákona č. 182/1993 z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.12.2015 (ďalej len ZoVB“) pri správe domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

10. Podľa § 14 ods. 1 ZoVB vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

11. Podľa § 14 ods. 2 ZoVB za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

12. Podľa § 14 ods. 3 ZoVB schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov

prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

13. Podľa § 14 ods. 4 ZoVB vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.

14. Podľa § 14 ods. 8 ZoVB 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. 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. 15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaschopná 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 vlastníkmi 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.

15. Podľa § 141 CSP ak zmena žaloby nastala pred jej doručením žalovanému, koná súd o zmenenej žalobe bez rozhodovania o pripustení zmeny žaloby okrem prípadu, keď súd rozhoduje podľa § 143 ods. 2.

16. Podľa § 145 ods. 3 CSP ak je žaloba vzatá späť sčasti pred jej doručením žalovanému, koná súd o zvyšku nároku bez rozhodovania o zastavení konania v tejto časti.

17. Vychádzajúc z obsahu žaloby (po úprave petitu a čiastočnom späťvzati žaloby, o ktorých súd v zmysle citovaných § 141 a § 145 ods. 3 CSP procesne nerozhodoval, nakoľko k nim došlo pred doručením žaloby žalovaným) žalobca podal žalobu proti žalovanému v 1. rade ako Spoločenstvu vlastníkov bytov a žalovanému v 2. rade ako predsedovi Spoločenstva vlastníkov bytov v čase konania schôdze vlastníkov bytov, ktorou žiadal určiť, že schôdza SVB nebola uznášaniaschopná, v dôsledku čoho na schôdzi prijaté uznesenie je vo všetkých bodoch neplatné.

18. Pokiaľ ide o určenie, že schôdza vlastníkov bytov nebola uznášaniaschopná, tak podľa názoru súdu sa žalobca nemôže domáhať takéhoto (samotného) určenia, pretože na takomto určení nemá naliehavý právny záujem a naliehavý právny záujem nevyplýva ani z osobitného právneho predpisu. Uznášaniaschopnosť schôdze vlastníkov bytov ako taká nemôže sama o sebe zasiahnuť do práv a ani oprávnených záujmov žalobcu ako vlastníka bytu. Uznášaniaschopnosť schôdze vlastníkov bytov je predpokladom platnosti rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov bytov, a preto by ju súd v prípade splnenia podmienok pre preskúmanie platnosti rozhodnutí skúmal ako predbežnú otázku. Preto súd posudzoval žalobu ako žalobu o určenie neplatnosti rozhodnutia (uznesenia) vlastníkov bytov prijatého na schôdzi SVB dňa 14.12.2015, pričom možnosť takéhoto určenia (právo prehlasovaného vlastníka bytu obrátiť sa na súd) vyplýva priamo zo zákona (cit. § 14 ods. 8 ZoVB).

19. Uplatniť nárok podľa § 14 ods. 8 ZoVB môže len vlastník bytu (nebytového priestoru), ktorý je oprávnený na schôdzi hlasovať a ktorého práva či právom chránené záujmy boli rozhodnutím ostatných vlastníkov bytov a spoluvlastníkov spoločných zariadení podľa jeho názoru nejakým spôsobom dotknuté alebo porušené. Nositeľom prejavu vôle, ktorá sa transformuje do podoby uznesení (rozhodnutí) prijatých na schôdzi, sú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Zákon nedovoľuje iným osobám ako vlastníkom bytov (a nebytových priestorov) návrhom podľa cit. ust. § 14 ods. 8 zasahovať do vnútorných pomerov a rozhodnutí vlastníkov prijatých na schôdzi či zhromaždení vlastníkov. Z toho vyplýva, že žaloba musí smerovať proti všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome bez ohľadu na to, či boli, alebo neboli prítomní na schôdzi, na ktorej bolo prijaté napadnuté uznesenie (viď rozsudok Okresného súdu Bratislava II sp. zn. 11C/184/2015 zo dňa 31.05.2016). Obdobne Okresný súd Bratislava III v rozsudku sp. zn. 14C/460/2015 zo dňa 30.06.2016 konštatoval, že pasívne legitimovaní v konaní o neplatnosti uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú oprávnení hlasovať na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nakoľko sa jedná o nerozdielne spoločenstvo účastníkov sporu. S týmto sa súd v plnom rozsahu stotožňuje.

20. Súd nie je povinný (a ani nemôže) poučovať strany sporu o hmotnom práve, pričom otázka vecnej legitímácie je otázkou hmotnoprávnou (súd nemôže prikázať a ani radiť žalobcovi, koho má žalovať a koho nie, pretože za obsah žaloby zodpovedá ako „dominus litis“ (pán sporu) žalobca). Navyše je nutné pripomenúť že žaloba pôvodne smerovala aj proti všetkým vlastníkom bytov - členom SVB, avšak po výzve súdu, aby ich žalobca riadne označil, sám vzal žalobu voči nim späť, čím využil svoje dispozičné právo. Taktiež súd v rámci predbežného právneho posúdenia veci na začiatku pojednávania poukázal na absenciu pasívnej legitímácie žalovaných, na čo žalobca nereagoval. Zároveň súd považuje za potrebné pripomenúť aj to, že žalobcom nie je tzv. slabšia strana sporu (spotrebiteľ, zamestnanec, strana antidiskriminačného sporu), ale je ňou právnická osoba - podnikateľský subjekt (spoločnosť s ručením obmedzeným), ktorá nepožíva zvýšenú právnu ochranu v tom smere, že by mala byť súdom poučovaná o procesných právach a povinnostiach nad rozsah všeobecnej poučovacej povinnosti, čo ale nič nemení na tom, že súd má za to, že otázka vecnej legitímácie je otázkou hmotnoprávnou. Od podnikateľských subjektov sa ale vo všeobecnosti predpokladá vyššia miera právneho vedomia ako od fyzických osôb - nepodnikateľov.

21. Vzhľadom na to, že žaloba smerovala proti žalovaným, ktorí nie sú pasívne vecne legitimovaní, súd sa nezaoberal meritom veci a nevykonal ďalšie dokazovanie a žalobu ako nedôvodnú zamietol.

22. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu strán sporu. Súd žalobu v celom rozsahu zamietol, čím mali plný úspech vo veci (100%) žalovaní. Preto majú žalovaní voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o ktorých výške súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Svidník, písomne v 3 vyhotoveniach.

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).

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona číslo 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov.