

Súd: Okresný súd Košice I
Spisová značka: 39C/335/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7115215279
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 04. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Raganová
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2017:7115215279.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Janou Raganovou v právnom spore žalobkyne : J. Š., H. H. Č..X, Y., proti žalovanému : Spoločenstvo vlastníkov Baštová č.4, Košice, IČO : 35536284 právne zastúpený : advokátom JUDr. Jozefom Urbánekom, AK Košice, ul. Werferova 1 o určenie neplatnosti prijatého uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov takto

rozhodol:

- I. Žalobu zamieťa.
- II. Žalovanému priznáva náhradu trov konania vo výške 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou zo dňa 08.06.2015, ktorá bola súdu doručená dňa 11.06.2015 a doplnená podaním zo dňa 26.07.2015 domáhala vydania rozhodnutia, ktorým by súd rozhodol o neplatnosti voľby predsedu spoločenstva vlastníkov bytov H. X, Y. dňa 13.05.2015. Zároveň do doby rozhodnutia aby predbežným opatrením pozastavil výkon funkcie U. Y. s tým, že do právoplatného rozhodnutia o návrhu bude spoločenstvo zastupovať poverený člen rady spoločenstva.

2. V návrhu na začatie konania uviedla, že vo výpise z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri Spoločenstve vlastníkov bytov H. X je uvedené, že právny stav spoločenstva nie je prispôsobený zákonu č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v súlade s citovaným zákonom funkčné obdobie predsedu spoločenstva trvá 3 roky, t.j. od 26.01.2011 do 26.01.2014. U. Y. vykonával funkciu do 19.03.2015 a napriek povinnostiam rady do tohto termínu sa neuskutočnila žiadna schôdza spoločenstva pri povinnosti zvolať schôdzu raz ročne. Dňa 19.03.2015 sa uskutočnila schôdza, kde mimo iného sa uskutočnila voľba predsedu. Zápisnica zo schôdze nebola zverejnená spôsobom stanoveným príslušnými predpismi, bol porušený spôsob zvolávania schôdze a následne nebol podaný návrh na zápis do registra spoločenstiev v lehote do 15 dní. Dňa 06.05.2015 predseda spoločenstva zvolal schôdzu spoločenstva na deň 13.05.2015. Po doručení pozvánok informovala žalobkyňa doručením do ostatných schránok vlastníkov bytov ako aj predsedu a členov rady o probléme súvisiacom s voľbou predsedu ako aj o zápise v registri spoločenstiev. Dňa 13.05.2015 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov s programom ktorý bol uvedený na pozvánke, pričom v bode 5. programu bol za predsedu navrhnutý a zvolený U. Y., ktorý už v termíne schôdze nie je vlastníkom bytu a členom spoločenstva. Následne bol podaný návrh na zápis do registra spoločenstiev a k 01.06.2015 bol U. Y. zapísaný ako osoba oprávnená konať v mene spoločenstva. Poukázala na ustanovenia § 6 ods.1, § 7 a § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podstatnými dôvodmi pre ktoré napáda rozhodnutie spoločenstva vlastníkov bytov je podľa žalobkyne predovšetkým formálne (procesné) pochybenie pri zvolávaní a priebehu schôdze ako aj prijatých rozhodnutí. Podľa žalobkyne objektívne nemožnosť neprítomnej osoby zoznámiť sa s jej adresovaným právnym úkonom (nemožnosť voľby) v dôsledku pochybení pri doručovaní, oboznámení sa s programom schôdze zakladá neodstrániteľnú prekážku,

ktorá neumožnila výkon zákonom priznaného práva žalobkyne navrhovať a zúčastniť sa voľby s prihliadnutím k stavu predchádzajúcemu schôdzi spoločenstva dňa 13.05.2015. V tomto prípade sa jedná o zjavne nezákonný a nespravodlivý zásah do práva žalobkyne vyplývajúci z vlastníctva bytu vo vzťahu k spoločenstvu.

3. Žalobkyňa na preukázanie svojich skutkových tvrdení označila a predložila súdu tieto listiny : pozvánka predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici H. X, Y. na schôdzu na deň 13.05.2015 zo dňa 06.05.2015; informácia pre vlastníkov bytov H. X, Y.Š. zo dňa 12.05.2015; výpis z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedeného Okresným úradom Košice, odbor všeobecnej vnútornej správy zo dňa 12.05.2015 dotýkajúce sa Spoločenstva vlastníkov bytov H. X, IČO : 35536284; zápisnica zo zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov H. X konaného dňa 19.03.2015; zápisnica zo zasadnutia Spoločenstva vlastníkov bytov H. X, Košice konaného dňa 13.05.2015.

4. O návrhu žalobkyne na nariadenie predbežného opatrenia podľa v tom čase účinného Občianskeho súdneho poriadku bolo rozhodnuté uznesením č. konania : 39C/335/2015 - 29 zo dňa 25.08.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.09.2015.

5. Podaním zo dňa 02.05.2016, dala žalobkyňa súdu na vedomie, že podala odpor voči rozkazu na plnenie vydanému Okresným súdom Košice I č. konania : 12C/98/2016 - 6 zo dňa 11.04.2016 .

6. Žalovaný vo svojom vyjadrení k žalobe zo dňa 11.07.2016, ktoré bolo súdu doručené dňa 11.07.2016 uviedol, že žalobkyňa nemá aktívnu legitimáciu na podanie návrhu, nakoľko v zmysle § 14 ods.8 zákona č. 182/1995 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa iba prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru môže domáhať, aby vo veci rozhodol súd a zo zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na H. X D. Y. je zrejmé, že všetci prítomní vlastníci s napadaným uznesením súhlasili. Zároveň namietal aj pasívnu vecnú legitimáciu žalovaného, keďže z právnej normy upravujúcej predmetný právny vzťah vyplýva, že na súd sa môže obrátiť iba prehlasovaný vlastník a zároveň pre závažnosť rozhodnutia súdu musia byť účastníkmi konania všetky osoby na právnom vzťahu zúčastnené, t.j. v tomto prípade všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov na oboch procesných stranách, ako na strane žalobcu (tí vlastníci, ktorí namietajú platnosť hlasovania) tak aj na strane žalovaného (tí vlastníci, ktorí ich nárok popierajú) . Žalovaný je právnickou osobou, ktorá vykonáva správu bytového domu a na hlasovaní sa nijakým spôsobom nezúčastnil, pretože nie je vlastníkom bytu ani nebytového priestoru v dome. Zároveň uviedol, že tvrdenia žalobkyne o tom, že došlo k procesným pochybeniam pri zvolávaní schôdze vlastníkov, hlasovaní a pri zverejňovaní a prijímaní zápisnice zo schôdze vlastníkov zo dňa 13.05.2015 považuje za zavádzajúce, nakoľko boli dodržané všetky zákonom stanovené podmienky pre zvolávanie schôdze. Preto žiada, aby súd žalobu zamietol. K tomuto podaniu súdu predložil Zápisnicu zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici H. X Y. zo dňa 13.05.2015.

7. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení zo dňa 09.09.2016, ktoré bolo súdu doručené dňa 12.09.2016 uviedla, že námietky žalovaného by bolo možné akceptovať, ak by boli napádané rozhodnutia SVB vo forme uznesenia prijaté na schôdzi dňa 13.05.2015 v rozsahu riadne zvolanej a uskutočnenej schôdze a zverejnenej v súlade s pozvánkou, to by však predpokladalo zverejnenie prezenčnej listiny. Poukázala na judikatúru, ktorá priznáva právo prehlasovaného vlastníka - výkladovo aj členovi SVB ktorý nebol informovaný o schôdzi resp. nemal možnosť sa o nej dozvedieť a preto považuje uznesenia v časti „ voľba predsedu SVB „ za nezákonné. Podľa nej taká schôdza zvolaná vôbec nebola a pokiaľ ide Spoločenstvo vlastníkov bytov ako právnickú osobu, žiadna právnická osoba nie je fiktívnym pojmom, ktorý by nemal základ v právach a povinnostiach určitých osôb.

8. Žalovaný vo svojom podaní zo dňa 30.11.2016, ktoré bolo súdu doručené dňa 01.12.2016 uviedol, že žalovaný je právnickou osobou, ktorá spravuje spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo a príľahlý pozemok, vrátane ich údržby a obnovy a zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.. Žalovaný preto môže vykonávať len činnosti vymedzené zákonom č. 182/1993 Z.z., nehlasuje však na schôdzi vlastníkov bytov, ktorú tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov a z toho jednoznačne vyplýva absencia pasívnej legitimácie žalovaného a preto by žaloba mala smerovať

proti konkrétnym vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Z textu zákona to síce explicitne nevyplýva, kto má byť pasívne legitimovaný v tejto veci, avšak z jej povahy a ustálenej judikatúry vyplýva, že ide o spor medzi jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov a nie medzi vlastníkom bytu a spoločenstvom samotným. Navyiac žalobkyňou podaná žaloba smeruje proti subjektu, ktorý nie je účastníkom právneho vzťahu, ktorého určenia neplatnosti sa žalobkyňa domáha.

9. Na prejednanie veci samej súd nariadil pojednávanie na deň 20.04.2017, ktoré vykonal a na ktorom rozhodol v neprítomnosti žalobkyne, ktorá svoju neprítomnosť ospravedlnila.

10. Na pojednávaní advokát žalovaného zotrval na všetkých písomných podaniach a žiadal žalobu zamietnuť.

11. Podľa § 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov Tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

12. Podľa § 14 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

13. Podľa § 14 ods.8 prvá veta 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 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

14. Podľa § 6 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom.

15. Podľa § 6 ods.2 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

16. Podľa § 8 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

17. Podľa § 8 ods.5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

18. Žalobkyňa sa svojou žalobou domáhala určenia neplatnosti prijatého uznesenia na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 13.05.2015 proti Spoločenstvu vlastníkov bytov H. X, IČO : 35536284 so sídlom H. X, Y.. Z výťažku z internetovej stránky Ministerstva vnútra, sekcie verejnej správy - z informatívneho výpisu z registra Spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov je zrejmé, že pod IČO : 35536284 s dátumom vzniku dňa 28.03.2001 je zapísané v tomto registri spoločenstvo : Spoločenstvo vlastníkov H. X. Ako vyplýva z ustanovenia § 6 ods.1 zákona č. 182/1993 Z. z. toto spoločenstvo je správcom bytového domu v ktorom spravuje spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby, obnovy a zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Ako správca môže v zmysle ustanovenia § 6 ods.2 zákona č. 182/1993 Z.z. vykonávať len činnosti vymedzené zákonom (napr. : hospodári s úhradami, s fondom prevádzky, údržby a opráv, s majetkom získaným svojou činnosťou, uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti, rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia, o výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Nehlasuje však na zhromaždení, ktoré tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, nehlasuje písomnou formou a nerozhoduje takým spôsobom. Z dikcie ustanovenia § 14 ods.8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva, aj keď to nie je v texte výslovne uvedené, že prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa na súd, aby v spornej veci medzi hlasujúcimi vlastníkami a ním ako prehlasovaným vlastníkom rozhodol súd. Aktívne legitimovaným na podanie žaloby tak bude prehlasovaný vlastník a pasívne legitimovaným sú všetci tí vlastníci, ktorí majú oprávnenie hlasovať na schôdzi a tí, ktorí hlasovali za uznesenie, ktorého neplatnosti sa prehlasovaný vlastník domáha - ide tu o nerozlučné spoločenstvo. Z tohto možno teda konštatovať, že žalovaný ako správca obytného domu nemá pasívnu legitímáciu byť žalovaným v tomto konaní v spore medzi prehlasovaným vlastníkom a vlastníkami hlasujúcimi za prijaté uznesenie. Táto skutočnosť - nedostatok pasívnej vecnej legitímácie na strane žalovaného ako stav vyplývajúci z hmotného práva, ktorý znamená, že žalovaný je nositeľom z hmotného práva vyplývajúcej povinnosti bola dôvodom pre zamietnutie žaloby. Vzhľadom k tomu sa už súd nezaoberal otázkou splnenia podmienok pre zvolanie schôdze a podmienok pre prijatie uznesenia a preto ani nevykonal žiadne dokazovanie a žalobu ako nedôvodnú zamietol. A navyše, ako uviedol žalovaný, žalovaná súdu nepreukázala, že je aktívne legitimovaná na podanie žaloby, nakoľko z listín ňou predložených nevyplýva, že by bola prehlasovanou vlastníčkou.

19. O nároku žalovaného na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle ustanovenia § 255 ods.1 C.s.p. podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Nakoľko bol žalovaný v plnom rozsahu úspešný v tomto konaní, súd mu priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

20. O samotnej výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie (§ 355 ods.1 C.s.p.).

Odvolanie sa podáva na v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia proti ktorému smeruje na Okresnom súde Košice I v dvoch vyhotoveniach (§ 362 C.s.p.)

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 C.s.p.)

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

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 C.s.p.)

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. (§ 366 C.s.p.)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.