

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/205/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1216206775
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 07. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Považan
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2017:1216206775.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Juraja Považana a členov senátu JUDr. Janky Richterovej a JUDr. Milana Chalupku v právnej veci žalobcu: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Košická 20 - 26, so sídlom v Bratislave, Košická 24, IČO 30 791 723, zast. JUDr. Ivanom Jánošíkom, advokátom v Bratislave, Klincová 37, proti žalovanému: 1/ L. J. - Š.Á., G.. XX. XX. XXXX, K. Z. K., K. X, 2/ E. J., G.. XX. XX. XXXX, K. Z. K., O. XX, obaja zast. Mgr. Kamilom Suchodolským, advokátom v Revúcej, Kúpeľná 84, o uloženie povinnosti vypratáť rozostavaný byt, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II v Bratislave zo dňa 21. februára 2017 č. k. 19C/74/2016-88 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovaným 1/ a 2/ priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1/ Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa tento domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovaným povinnosť vypratáť rozostavaný byt č. XX-C., X. M., Z.: C. XX, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. XXXX, postavenom na parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/X, zapísanom na LV č. XXXX Okresného úradu Bratislava, okres Bratislava T., obec: BA - m. č. P., k. ú. G., súčasne rozhodol o trovách konania tak, že žalovaným 1/ a 2/ priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2/ Vychádzal zo zistenia, že žalobca je právnickou osobou, založenou podľa zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorá spravuje spoločné časti a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlý pozemok vrátane údržby a obnovy. Žalovaní sú v súčasnej dobe zapísaní na LV č. XXXX ako podieloví spoluvlastníci rozostavaného bytu č. XX-C., X. M., vchod C. XX. K výstavbe bytu došlo na základe Zmluvy o nadstavbe bytov uzatvorenej medzi stavebníkom PREŠPOROK, DRUŽSTVO SLOVAKIA a vtedajšími vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Stavebník sa touto zmluvou zaviazal vystavať 14 nových bytových jednotiek a zaviazal sa vykonať vymedzené práce na spoločných častiach a zariadeniach domu, za čo bol stavebníkovi vlastníkami bytov poskytnutý povolený priestor domu o výmere 1038 m², ktorý mohol stavebník užívať bezodplatne po celú dobu výstavby. V zmluve tiež bolo dohodnuté, že vlastníkom novovystavaných bytov, vrátane spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu o veľkosti určenej zmluvou sa stane stavebník PREŠPOROK, družstvo Slovakia, tento však ešte pred kolaudáciou bytov, pred nadobudnutím vlastníckeho práva v rozpore so zmluvou previedol rozostavané - neskolaudované byty spolu k nim prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu na tretie osoby, konkrétne byt č. XX-C., X. M., vo vchode C. XX, na žalovaných. Žalobca mal za to, že žalovaní uzatvorením zmluvy, ktorej predmetom bol

rozostavaný byt, porušili vlastnícke právo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov zmluvných strán Zmluvy o nadstavbe bytov, ktorej vklad bol povolený pod Z.-XXXX/XX dňa 25. 08. 2003.

3/ Žalovaní v spore namietli nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu, ktorý vykonáva správu obytného domu a nie je, ani nikdy nebol, vlastníkom bytov, ani nebol zmluvnou stranou Zmluvy o nadstavbe bytov, ani by nebol aktívne vecne legitímovaným subjektom na podanie prípadného návrhu na určenie vlastníckeho práva k týmto bytom a ani sa v rámci petitu svojho žalobného návrhu určenia vlastníckeho práva nedomáha. Žalobcova aktívna vecná legitímácia v tomto konaní podľa žalovaných nevyplýva ani z ustanovenia § 17, ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb., nakoľko podľa tohto ustanovenia vykonáva len správu obytného domu, vrátane jeho údržby a obnovy, v žiadnom prípade ho toto postavenie neopravňuje vstupovať do vlastníckych, užívacích alebo obdobných práv k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom, tieto podľa názoru žalovaných patria výlučne jednotlivým vlastníkom bytov, nie však spoločenstvu, ktoré sa nemôže domáhať súdnej ochrany porušených vlastníckych, užívacích, alebo obdobných práv, môžu to len samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

4/ Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobcom v konaní o uloženie povinnosti - vypratanie nehnuteľnosti môže byť len subjekt, ktorý osvedčí existenciu svojho vlastníckeho práva, práva nájmu, práva podnájmu, práva náhradného užívania alebo iného práva viažuceho sa k predmetnej nehnuteľnosti, ktorej vypratania sa svojim žalobným návrhom domáha. V danom prípade by žalobca svoju aktívnu vecnú legitímáciu osvedčil len v tom prípade, ak by preukázal, že niektoré z vymenovaných práv k bytu patrí žalobcovi. Vzhľadom na skutočnosť, že vlastníckmi predmetného bytu sú žalovaní 1/ a 2/ a žalobca nemá k tomuto bytu žiadne vlastnícke, užívacie ani iné obdobné práva, nie je aktívne vecne legitímovaným subjektom na podanie žaloby. S poukazom na vyššie uvedené potom súd prvej inštancie žalobu zamietol.

5/ V súlade s § 255 ods. 1 CSP súd priznal žalovaným 1/ a 2/, ktorí mali vo veci plný úspech, náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia proti neúspešnému žalobcovi s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením, po právoplatnosti tohto rozsudku.

6/ Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca. Zhrnul skutkové okolnosti prípadu s konštatovaním, že súd prvej inštancie pochybil, keď žalovaných považoval za vlastníkov rozostavaného bytu. Žalovaní vlastníckmi tohto bytu nie sú, rozostavaný byt nemohli od nevlastníka nadobudnúť, spoločnosť PREŠPOROK, DRUŽSTVO SLOVAKIA ako stavebník pre nenaplnenie odkladacej podmienky - nevydanie kolaudačného rozhodnutia nikdy nenadobudla vlastnícke právo k jednotlivým rozostavaným bytom. Žalovaní teda rozostavaný byt užívajú v rozpore so zákonom ako riadne skolaudovaný, bez existencie vlastníckeho práva k veci, čím porušujú práva reálnych vlastníkov bytov v bytovom dome C. XX Q. XX. Žalobca chce vo veci dosiahnuť stav, kedy vlastnícke právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nebude narušené a dôjde k odstráneniu protiprávneho stavu, kedy sú užívané stavebne neukončené a neskolaudované priestory na trvalé bývanie tretích osôb. Ohľadom aktívnej legitímácie poukázal odvolateľ na ustanovenie § 6 ods. 2 písm. e) zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, v zmysle ktorého správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. S poukazom na uvedené je zabezpečovanie ochrany vlastníckych a spoluvlastníckych práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súvislosti s neoprávneným zásahom do spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku ich neoprávneným užívaním tretími osobami v kompetencii žalobcu ako spoločenstva zriadeného v zmysle § 6 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov. Žalobca je teda oprávnený vo veciach zabezpečenia ochrany proti neoprávnenému zásahu túto zabezpečiť cestou súdu v mene ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorú ochranu je možné zabezpečiť v prejednávanej veci len cestou žaloby o vypratanie rozostavaných bytov. Aj keď vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome predstavujú v súvislosti s realizáciou vlastníckych práv nerozlučné spoločenstvo, na účel zabezpečenia ochrany proti zásahu do spoločných práv založených spoluvlastníctvom spoločných priestorov, spoločných častí a zariadení domu a pozemku je v zmysle ust. § 6 ods. 2 písm. e) zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov oprávnený žalobca ako spoločenstvo. Odvolateľ rovnako namietal, že jeho právny zástupca žiadosťou o odročenie pojednávania zo dňa 17. 2. 2017 požiadal súd prvej inštancie o odročenie pojednávania nariadeného na deň 21. 2. 2017 z dôvodu pracovnej neschopnosti právneho zástupcu, ktorý sa podrobil rozsiahlej operácii

spojenej s lôžkovou starostlivosťou mimo sídla advokáta, z ktorých dôvodov nebolo objektívne možné zabezpečiť odovzdanie spisového materiálu a poverenie inému advokátovi, súd prvej inštancie rovnako ignoroval oznamovaciu povinnosť v zmysle ust. § 183 ods. 4 CSP a neoznámil, ako návrh na odročenie pojednávania posúdil, v dôsledku ktorého postupu nemohol právny zástupca vykonať iné úkony na zabezpečenie riadneho zastúpenia žalobcu, čím bolo žalobcovi odňaté právo strany konania vyjadriť sa k doposiaľ vykonanému dokazovaniu, navrhnúť prípadné ďalšie dokazovanie, bolo mu odňaté i právo záverečnej reči a právo na verejné vyhlásenie rozsudku. Súd prvej inštancie rovnako napadnutý rozsudok nedostatočne odôvodnil, čím rovnako porušil právo žalobcu na spravodlivý proces. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolateľ navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie.

7/ Žalovaní sa k odvolaniu žalobcu písomne nevyjadrili.

8/ Odvolací súd prejednal odvolanie žalobcu v rozsahu a z dôvodov ním vymedzených (§ 470 ods. 1, § 379 a 380 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že je neopodstatnené.

9/ Vecná legitímácia je teoretická konštrukcia, ktorá vo vzťahu k stranám vyjadruje stav vyplývajúci z hmotného práva, podľa ktorého strana je subjektom povinnosti, ktorá je predmetom konania, a ktorý v konečnom dôsledku vedie k úspechu alebo neúspechu v konaní. Vyjadruje postavenie strany konania v hmotnoprávnom vzťahu a zakladá žalovateľnosť nároku. Strana konania, ktorá je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia má aktívnu legitímáciu. Jej nedostatok má v konaní za následok zamietnutie žaloby bez meritórneho preskúmania veci.

10/ Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa zriaďuje na správu domu. Správa domu je definovaná v ust. § 6 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. Spoločenstvo je právnická osoba, ktorá zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome, do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome, ktoré ani spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva (§ 7b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z.). Spoločenstvu vlastníkov bytov, ktoré v tomto konaní vystupuje ako žalobca, zo žiadnych právnych predpisov nevyplýva oprávnenie na podanie tejto žaloby, nakoľko sa viaže na vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti a aktívne vecne legitimovaní na podanie žaloby sú len podieloví spoluvlastníci bytového domu (vlastníci jednotlivých bytov resp. nebytových priestorov v dome), keďže s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je aj nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku. Súd prvej inštancie preto žalobu žalobcu z dôvodu nedostatku jeho aktívnej vecnej legitímácie správne zamietol.

11/ Podľa § 183 ods. 1 CSP pojednávanie sa môže odročiť len z dôležitých dôvodov. Pojednávanie môže byť na návrh strany odročené len vtedy, ak sa strana alebo jej zástupca z dôležitých dôvodov nemôže dostaviť na pojednávanie a zároveň od nich nemožno spravodlivo žiadať, aby sa na pojednávaní nechali zastúpiť.

12/ Podľa § 183 ods. 2 CSP od advokáta možno okrem dôvodov, ktoré nastali krátko pred pojednávaním a okrem prípadu, ak advokát súdu preukáže, že strana, ktorú zastupuje, odôvodnene trvá na osobnom zastúpení týmto advokátom, vždy spravodlivo žiadať, aby sa dal zastúpiť iným advokátom. Od strany možno vždy spravodlivo žiadať, aby sa dala na ďalšom pojednávaní zastúpiť inou osobou, ak k odročeniu pojednávania došlo z dôvodu jej nepriaznivého zdravotného stavu.

13/ Z obsahu spisu vyplýva, že právny zástupca žalobcu podaním zo dňa 11. januára 2017 žiadal o odročenie pojednávania nariadeného na deň 12. januára 2017 z dôvodu, že je hospitalizovaný od 11. januára 2017, kde súčasne argumentoval nemožnosťou zabezpečiť substitučné zastúpenie iným advokátom, keďže ide o dôvod, ktorý nastal krátko pred pojednávaním. V ďalšej žiadosti o odročenie pojednávania súdu nariadeného na deň 21. februára 2017 právny zástupca žalobcu poukázal na operáciu, ktorej sa podrobil v mesiaci január 2017, aktuálne podrobovanie sa rehabilitáciám uviedol ako dôvod, pre ktoré nie je schopný zabezpečiť substitučné zastúpenie iným advokátom. Dôvod navrhovaného odročenia pojednávania súdu prvej inštancie dňa 21. februára 2007 teda nenastal krátko pred nariadeným pojednávaním, advokát súčasne súdu nepreukázal, že žalobca odôvodnene trval na osobnom zastúpení len a výhradne zvoleným advokátom, za ktorej situácie bolo opodstatnené od advokáta žiadať, aby sa dal zastúpiť iným advokátom, v opačnom prípade vec prejednať aj v jeho

neprítomnosti, ktorým postupom nemohlo dôjsť k znemožneniu uskutočňovaniu procesných práv strane konania resp. k porušeniu práva na spravodlivý proces.

14/ V zmysle judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky do práva na spravodlivý proces nepatrí právo strany konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi a hodnotením dôkazov (IV.ÚS 252/04), neznamená ani právo na to, aby bolo súdom rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnym názorom (I.ÚS 50/04), nepatrí sem ani právo strany dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I.ÚS 97/97), resp. toho, aby sa súd riadil výkladom všeobecne záväzných právnych predpisov predkladaných stranou (II.ÚS 3/97). Pokiaľ ide o obsah odôvodnenia súdneho rozhodnutia, súd nemusí v ňom dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami konania, ale len na tie s podstatným významom pre vec, a stačí, ak dostatočne objasňuje skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzalo do všetkých podrobností. Odôvodnenie rozhodnutia, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ veci, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo účastníka na spravodlivý proces (IV.ÚS 115/03). V danom prípade súd prvej inštancie primerane uviedol rozhodujúci skutkový stav, primerane opísal priebeh konania, stanoviská oboch procesných strán, výsledky vykonaného dokazovania boli dostatočné pre to, aby sa súd mohol riadne vypořadať so všetkými skutočnosťami, ktoré mali podstatný vplyv na rozhodnutie vo veci.

15/ Odvolaciemu súdu potom neostalo než napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť podľa § 387 ods. 1 CSP z hľadiska jeho vecnej správnosti, stotožňujúc sa celkom s odôvodnením napadnutého rozhodnutia v zmysle § 387 ods. 2 CSP.

16/ Odvolací súd žalovaným, ktorí v odvolacom konaní dosiahli plný úspech, priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu (§ 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP).

17/ Toto rozhodnutie senátu odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).