

Súd: Okresný súd Bratislava V
Spisová značka: 14C/25/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1517209854
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 04. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Viera Milatová, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSBA5:2018:1517209854.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava V v Bratislave pred sudcom Mgr. Vierou Milatovou, PhD. v právnej veci žalobcov: 1. Y. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., Z. 2, 2. C. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., H. D. XX, 3. F. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., H. D. XX, 4. B. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., H. D. XX, 5. Z. Q., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., H. D. XX, 6. U. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., A. 9, 7. Z. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., H. D. XX, 8. A. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., H. D. XX, 9. G. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., H. D. XX, XX. Z. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., H. D. XX, XX. R. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., H. D. XX, XX. Z. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C., H. D. 10, všetci zast.: JUDr. Justínou Lajčákovou, advokátkou, Belopotockého 3, Bratislava proti žalovanému: Bytový podnik Petržalka, s.r.o., IČO: 36 821 012, sídlo: Bratislava, Haanova 10, zast.: JUDr. Maroš Palik, advokát, so sídlom Muchovo nám. 12, 851 01 Bratislava, o určenie neplatnosti a neúčinnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a o určenie neplatnosti a neúčinnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov, takto

rozhodol:

I. Uznesenie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 1623 vo vchodoch Námestie hraničiarov 10 a Námestie hraničiarov 12, postavenom na pozemkoch - parcelách registra „C” s parcelnými číslami XXXX a XXXX, nachádzajúcom sa v okrese Bratislava V, obci BA - m. č. PETRŽALKA, katastrálnom území Petržalka, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre katastrálne územie Petržalka zo dňa XX.XX.XXXX uvedené na strane X zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov konanej dňa XX.XX.XXXX v časti označenej „K bodu 4. programu : Zvýšenie tvorby do fondu údržby a opráv - návrh,” v znení: „vlastníci odsúhlasili a uzniesli sa na tvorbe do fondu údržby a opráv z terajších 0,80 eur/m² na 1,20 eur/m² od 01.04.2017. Toto zvýšenie bude do 31.03.2018, kedy následne od 01.04.2018 bude znížená tvorba do fondu údržby a opráv na 0,80 eur/m². Vlastníci sa uzniesli, že v prípade potreby správca presunie z fondu služieb do fondu údržby a opráv 10 000,00 eur” je neplatné a neúčinné.

II. Súd konanie v časti - písomné hlasovanie vlastníkov bytov že písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom XXXX vo vchodoch H. hraničiarov XX a H. hraničiarov XX, postavenom na pozemkoch - parcelách registra „C” s parcelnými číslami XXXX a XXXX, nachádzajúcom sa v okrese Bratislava V, obci BA - m. č. PETRŽALKA, katastrálnom území Petržalka, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre katastrálne územie Petržalka konané v dňoch XX.XX.XXXX, XX.XX.XXXX a XX.XX.XXXX s otázkou „Súhlasíte s navýšením tvorby Fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO) bytového domu na ulici Námestie Hraničiarov XX, XX Bratislava zo súčasnej tvorby 0,80 eur/m² na 1,20 eur/m² od 01.04.2017 do 31.03.2018 (1 rok)?” a súhlas vlastníkov bytov s navýšením tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sú neplatné a neúčinné z a s t a v u j e.

III. Súd žalovanému n e p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania so späťvzatej časti konania.

IV. Súd p r i z n á v a žalobcom 1. - 12. rade voči žalovanému nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

V. O výške náhrady trov konania r o z h o d n e súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobcovia 1/-12/ ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom XXXX vo vchodoch H. hraničiarov XX a H. hraničiarov XX, postavenom na pozemkoch - parcelách registra „C“ s parcelnými číslami XXXX a XXXX, nachádzajúcim sa v okrese Bratislava V, obci BA-m.č. Petržalka, katastrálnom území Petržalka, zapísanom na LV č. XXXX vedenom pre katastrálne územie Petržalka, žiadali podaním z dňa X.X.XXXX, aby súd určil, že rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom XXXX vo vchodoch H. hraničiarov XX a H. hraničiarov XX, postavenom na pozemkoch - parcelách registra „C“ s parcelnými číslami XXXX a XXXX, nachádzajúcim sa v okrese Bratislava V, obci BA - m. č. PETRŽALKA, katastrálnom území Petržalka, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre katastrálne územie Petržalka vo forme uznesenia uvedené v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov v znení: „Vlastníci odsúhlasili a uzniesli sa na tvorbe do fondu údržby a opráv z terajších 0,80 eur / m² na 1,20 eur / m² od 01.04.2017. Toto zvýšenie bude do 31.03.2018, kedy následne od 01.04.2018 bude znížená tvorba do fondu údržby a opráv na 0,80 eur / m². Vlastníci sa uzniesli, že v prípade potreby správca presunie z fondu služieb do fondu údržby a opráv 10 000,00 eur“ je neplatné a neúčinné, že písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom XXXX vo vchodoch Námestie hraničiarov XX a Námestie hraničiarov XX, postavenom na pozemkoch - parcelách registra „C“ s parcelnými číslami XXXX a XXXX, nachádzajúcim sa v okrese Bratislava V, obci BA - m. č. PETRŽALKA, katastrálnom území Petržalka, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre katastrálne územie Petržalka konané v dňoch 21.03.2017, 22.03.2017 a 23.03.2017 s otázkou „Súhlasíte s navýšením tvorby Fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO) bytového domu na ulici Námestie Hraničiarov XX, XX Bratislava zo súčasnej tvorby 0,80 eur / m² na 1,20 eur / m² od 01.04.2017 do 31.03.2018 (1 rok)?“ a súhlas vlastníkov bytov s navýšením tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sú neplatné a neúčinné, a ktorým rozhodne, že žalovaný je povinný nahradiť žalobcom trovy konania pozostávajúce zo zaplateného súdneho poplatku a z trov právneho zastúpenia, dôvodiac, že žalovaný, ktorý je správcom bytového domu so súpisným číslom 1623 zvolal na deň X.X.XXXX v priestoroch Bytového domu schôdzu vlastníkov bytov v Bytovom dome, ktorá sa konala v uvedený deň o 17.00 hod. Podľa zápisnice z uvedenej schôdze vlastníkov bytov v Bytovom dome (ďalej len schôdza) sa schôdze vlastníkov zúčastnilo 56 z 96 vlastníkov bytov v Bytovom dome. V bode 4. programu schôdze zúčastnení vlastníci mali hlasovať o zvýšení preddavkov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu. Podľa uznesenia uvedeného v zápisnici: vlastníci odsúhlasili a uzniesli sa na tvorbe do fondu údržby a opráv z terajších 0,80 eur/m² na 1,20 eur/m² od 1.4.2017. Toto zvýšenie malo trvať do 31.3.2018, kedy následne od 1.4.2018 mala byť znížená tvorba do fondu údržby a opráv na 0,80 eur/m². Vlastníci sa uzniesli, že v prípade potreby správca presunie z fondu služieb do fondu údržby a opráv 10 000,- eur. Na schôdzi nebola prítomná väčšina vlastníkov bytov Bytového domu, ktorá by bola spôsobilá prijať rozhodnutie o zmene preddavkov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu. Rozhodnutie vlastníkov bytov Bytového domu o zvýšení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv nemohlo byť na schôdzi prijaté, pretože to Bytový zákon vylučuje, keďže pri negatívnom vymedzení prípadov, v ktorých nemožno na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhodovať ani po uplynutí hodiny po oznámenom začatí schôdze, určuje aj rozhodovanie o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv. Rozhodnutie vlastníkov bytov v Bytovom dome o zvýšení preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv je neplatné a neúčinné.

2. Žalovaný vyhlásil písomné hlasovanie o rovnakej otázke, o akej mala rozhodovať schôdza vlastníkov bytov dňa X.X.XXXX, na dni XX.X.XXXX, XX.X.XXXX a XX.X.XXXX s otázkou „Súhlasíte s navýšením tvorby Fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO) bytového domu na ulici Nám. Hraničiarov 10, Bratislava zo súčasnej tvorby 0,80 eur/m² na 1,20 eur/m² od 1.4.2017 do 31.3.2018 (1 rok)?“. Vo vchode Bytového domu Nám. Hraničiarov XX hlasovacie lístky neboli ani doručené, resp. odovzdané. Vlastníci bytov Bytového domu neboli ani riadne a v súlade so zákonom informovaní o konaní písomného hlasovania a výsledok písomného hlasovania žalovaný nikdy riadne a v súlade so zákonom neoznámil vlastníkom bytov v Bytovom dome. Záonné podmienky pre písomné hlasovanie, ani pre prijatie rozhodnutia vlastníkov bytov v Bytovom dome neboli splnené, a to ani len čiastočne. Žalovaný neinformoval vlastníkov bytov v Bytovom dome spôsobom obvyklým o výsledku hlasovania a keďže sa väčšina vlastníkov bytov v Bytovom dome nemohla o výsledku hlasovania dozvedieť, sú splnené zákonné

podmienky na podanie tejto žaloby, vrátane dodržania objektívnej trojmesačnej lehoty. Žalobcovia sa domáhajú určenia neplatnosti rozhodnutí nielen ako prehlasovaní vlastníci, ale aj ako vlastníci odôvodňujúci žalobu tým, že nebola dosiahnutá uznášaniaschopná väčšina, ktorá by bola spôsobilá napádať rozhodnutia prijať. Písomné hlasovanie pre uvedené nedostatky nemohlo byť a ani nebolo platné a preto je neplatné a neúčinné rozhodnutie vlastníkov bytov v Bytovom dome o zvýšení preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalobcovia založili do spisu výpis z LV č. XXXX kat. úz. PETRŽALKA, okres Bratislava V, zmluvu o výkone správy zo dňa XX.XX.XXXX, Zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo XXXX, orientačné číslo XX, XX na ul. Nám. Hraničiarov XX, XX v Bratislave, ktorá sa konala X.X.XXXX v spoločných priestoroch bytového domu Nám. Hraničiarov XX, XX v Bratislave, Hlasovací nečitateľný lístok, Oznámenie žalovaného zo dňa 2.5.2017 - právoplatnosť odsúhlasenia zvýšenia preddavku do fondu údržby a opráv, prezenčnú listinu zvýšenie záloh do FO na 1,20 e/m² od 1.4.2017 Nám. Hraničiarov XX, XX.

3. Uznesením tunajšieho súdu č.k. 14C/25/2017-53 zo dňa 15.6.2017 súd vyzval právnu zástupkyňu žalobcov na odstránenie väd podania zo dňa 14.7.2016, a to, aby doplnila a správne označila žalobcov, doplnila petít žaloby a neodkladného opatrenia tak, aby z podania bolo zrejmé, ktorej veci sa týka a čo sa ním sleduje a čoho sa žalobcovia domáhajú - uviesť určitý, zrozumiteľný a vykonateľný žalobný návrh a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Právna zástupkyňa podaním doručeným súdu dňa 10.7.2017 označila žalobcov pod bodmi 1/-12/, súčasne v bode III doplnenej žaloby uviedla, že žalovaný žalobcom - podľa ich vedomostí ani ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome neoznámil výsledok písomného hlasovania, ktoré opisujú v žalobe a nemajú možnosť presne špecifikovať deň prijatia rozhodnutia, ktoré by malo byť právnym titulom, na základe ktorého by vlastníci bytov mali uhrádzať preddavky na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 1,20 eur za každý 1m² podlahovej plochy bytov, ktoré vlastní.

4. Pred otvorením pojednávania právny zástupca v časti, kde žiadal určiť, že písomné hlasovanie vlastníkov bytov že písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom XXXX vo vchodoch Námestie hraničiarov XX a Námestie hraničiarov XX, postavenom na pozemkoch - parcelách registra „C“ s parcelnými číslami XXXX a XXXX, nachádzajúcim sa v okrese Bratislava V, obci BA - m. č. PETRŽALKA, katastrálnom území Petržalka, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre katastrálne územie Petržalka konané v dňoch XX.XX.XXXX, XX.XX.XXXX a XX.XX.XXXX s otázkou „Súhlasíte s navýšením tvorby Fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO) bytového domu na ulici Námestie Hraničiarov XX, XX Bratislava zo súčasnej tvorby 0,80 eur/m² na 1,20 eur/m² od 01.04.2017 do 31.03.2018 (1 rok)?“ a súhlas vlastníkov bytov s navýšením tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sú neplatné a neúčinné, vzal žalobu späť a v tejto časti žiadal konanie zastaviť z dôvodu, že sa žalobou žalobcovia domáhali neplatnosti a neúčinnosti a žalovaný vo svojich vyjadreniach tvrdí, že vôbec sa písomne nehlasovalo.

5. Pred otvorením pojednávania právny zástupca žalobcov žiadal, aby súd pripustil zmenu petitu, a to:

6. Uznesenie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom XXXX vo vchodoch Námestie hraničiarov XX a Námestie hraničiarov XX, postavenom na pozemkoch - parcelách registra „C“ s parcelnými číslami XXXX a XXXX, nachádzajúcim sa v okrese Bratislava V, obci BA - m. č. PETRŽALKA, katastrálnom území Petržalka, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX vedenom pre katastrálne územie Petržalka zo dňa 01.03.2017 uvedené na strane 2 zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov konanej dňa 01.03.2017 v časti označenej „K bodu 4. programu : Zvýšenie tvorby do fondu údržby a opráv - návrh,“ v znení: „vlastníci odsúhlasili a uzniesli sa na tvorbe do fondu údržby a opráv z terajších 0,80 eur/m² na 1,20 eur/m² od 01.04.2017. Toto zvýšenie bude do 31.03.2018, kedy následne od 01.04.2018 bude znížená tvorba do fondu údržby a opráv na 0,80 eur/m². Vlastníci sa uzniesli, že v prípade potreby správca presunie z fondu služieb do fondu údržby a opráv 10 000,00 eur“ je neplatné a neúčinné a súčasne požadoval náhradu trov konania v plnom rozsahu.

7. Súd uznesením dňa 12.4.2018 zmenu žaloby pripustil podľa § 139 CSP. Právny zástupca žalobcov iba upresnil petít žaloby.

8. Pojednávania dňa 12.4.2018 sa žalobcovia v 4., 5., 7., 8., 10., 12. rade nezúčastnili. Prostredníctvom súdu volaní neboli, keďže právny zástupca nežiadal ich vypočutie. Súd vec prejednal a rozhodol podľa § 180 CSP v neprítomnosti žalobcov v 4., 5., 7., 8., 10., 12. rade.

9. Žalobcovia prítomní na pojednávaní zotrúvali na žalobe v plnom rozsahu v prvej časti petitu žaloby z dôvodov uvedených doposiaľ, dôvodiac, že tie najdôležitejšie a najvýznamnejšie skutočnosti sú to, že dňa 1.3.2017 bola zvolaná schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, na ktorej sa okrem iného malo rozhodovať aj o zvýšení príspevku do fondu údržby a opráv. Na tejto schôdzi sa nezúčastnila potrebná 2/3 väčšina vlastníkov bytov. Žalobcovia v 1. - 12. rade sú žalobcami, ktorí nie sú prehlasovaní v zmysle príslušných ustanovení § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Je zrejmé a zjavné, že hlasovanie bolo zorganizované, zápisnica spísaná a uznesenie vyhlásené za prijaté, a tým aj platné a účinné žalovaným účelovo, keďže sám má vedomosť o tom, že pri absencii 2/3 väčšiny nemožno také uznesenie prijať a teda nemôže byť ani platné a na jeho základe nemožno voči vlastníkom bytov uplatňovať nároky, resp. vymáhať povinnosti. Žalobcovia sa preto musia domáhať ochrany svojich práv práve voči žalovanému a nie voči ostatným vlastníkom, pretože žalovaný je ten, kto takéto zjavné neplatné uznesenie vyhlásil, alebo vydal a označuje za platné a účinné voči žalobcom.

10. Poukázali na dôkaz, ktorý založili do spisu - písomné oznámenie žalovaného z 2.5.2017, kde sám žalovaný zhodnotil, že nebola prítomná 2/3-inová väčšina vlastníkov a najmä pre tento a tiež ostatné dôvody uvedené v žalobe sú toho názoru, že schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov konaná dňa 1.3.2017 nemohla prijať rozhodnutie, ktorým by zmenila výšku príspevkov jednotlivých vlastníkov do fondu prevádzkových údržieb a opráv. Žiadali žalobe z uvedených dôvodov vyhovieť.

11. Žalobca v 6. rade U. R. uviedol, že to čo predkladá žalovaný, že sú výsledky hlasovania zo schôdze zo dňa 1.3.2017, kde priložil prezenčnú listinu z bytovej schôdze, kde je podpísaný, nie je jeho podpis. V obálke, ktorá mu bola doručená cez iného vlastníka bytu bol iba nový zálohový predpis, neboli v ňom oboznamované výsledky hlasovania zo schôdze zo dňa 1.3.2017. Poukázal na to, že treba rozlišovať pojem prezenčná listina, osvedčujúca, kto bol na schôdzi a listina, kde boli odovzdávané zálohové predpisy.

12. Žalovaný so žalobou nesúhlasil a žiadal, aby ju súd žalobu zamietol v celom rozsahu, ktoré uviedol súdu dňa 8.9.2017. Tvrdil, že žaloba má vážne formálne procesné nedostatky. Vzniesol námietku pasívnej legitimácie. Podľa neho Bytový podnik Petržalka, s.r.o. ako správca nie je pasívne legitimovaný v súdnych konaniach o určenie neplatnosti uznesení schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Podľa jeho názoru pasívne legitimovaní sú iba ďalší, alebo ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Odhliadnuc od tejto skutočnosti zotrval na názore, že žaloba bola podaná po uplynutí prekluzívnej lehoty, ktorú ukladá osobitne, alebo špeciálne právny predpis, ktorým je zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ten jednoznačne ukladá pre možnosť napadnúť uznesenie vlastníkov lehotu 30 dní, resp. lehotu 3 mesiace v prípadoch, ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť. Žaloba bola podaná až po uplynutí trojmesačnej lehoty, pričom poukázal na fakt, že časť žalobcov bola priamo prítomná na schôdzi. Ďalší žalobcovia tak ako to uviedli vo vyjadrení mali možnosť sa dozvedieť o výsledku hlasovania. To znamená, že už len z týchto dvoch dôvodov absencia pasívnej legitimácie žalovaného a uplynutie prekluzívnej lehoty, ktorú predpokladá špeciálny právny predpis je dôvod na to, aby bola žaloba zamietnutá. Dôvodom tejto špeciálnej právnej úpravy je najmä potreba právnej istoty vo vzťahu k plneniu uznesení vlastníkov prijatých na schôdzi, a to je aj účel prečo je vylúčené aplikovanie všeobecnej premičacej lehoty v Obč. zákonníku. K tvrdeniu žalobcu v 6. rade uviedol, že predložený dokument, ktorý bol súčasťou ich vyjadrenia nie je prezenčná listina zo schôdze vlastníkov, je to listina, síce označená ako prezenčná listina, ale v podstate slúži na potvrdenie oboznámenia vlastníkov s výsledkami hlasovania a v hlavičke v hornej časti listiny je uvedené, že sa jedná o rozhodnutie vo veci úpravy výšky fondu opráv na sumu 1,20 eur za m² od 1.4.2017. Vzhľadom na spochybnenie pravosti podpisu p. R. žalobcu v 6. rade žiadal vypočuť ako svedka osobu, ktorá bola prítomná na schôdzi za správcu p. A. S., zamestnanca bytového podniku. K ďalším skutkovým okolnostiam považoval za nadbytočné vyjadrovať sa, žiadal, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

13. Žalovaný s tvrdeniami žalobcov nesúhlasil a tvrdil, že nie sú pravdivé. Nezodpovedajú ani právnomu stavu. Žalobcovia napadli neplatnosť uznesení, ktoré sú už z princípu rozhodnutiami prijatými vlastníkmi na schôdzi. Okrem toho zápisnica z danej schôdze bola vyhotovená štandardne a podpísali ju aj overovatelia p. N. C. a E. X., ktorí nie sú zamestnancami správcu. Z toho dôvodu tvrdenia považuje za čelové a špekulatívne.

14. Zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo XXXX, orientačné číslo XX, XX na ul. Nám. Hraničiarov XX,XX v Bratislave, ktorá sa konala X.X.XXXX v spoločných priestoroch bytového domu Nám. Hraničiarov XX,XX v Bratislave je zrejme, že za správcu sa schôdze zúčastnila A. S. - technický správca. Je zrejme, že domová schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Námestie Hraničiarov XX-XX (ďalej len BD) bola otvorená o XX,XX hod a z XX vlastníkov bytov sa jej zúčastnilo XX vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo predstavuje 58 % účasť všetkých vlastníkov bytov. V zápisnici je konštatované, že schôdza je uznášaniaschopná. Schôdzu zvolal správca Bytový podnik Petržalka, s.r.o. (ďalej len správca). Pozvánka na schôdzu bola doručená správcom do poštových schránok a na vývesné tabule dňa 13.2.2017, čo nenamietala ani jedna zo strán sporu. Jedným z programu schôdze ako bod 4. bolo zvýšenie tvorby do fondu údržby a opráv - návrh. V bode 4 programu p. S. prítomných vlastníkov informovala, že pri poskytnutí úveru zo ŠFRB im boli znížené obstarávacie náklady o 14 254,06 eur s DPH z účelu „Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla - vybudovanie novej vodovodnej prípojky od vodomernej šachty, nakoľko tieto práce nie je možné financovať z prostriedkov ŠFRB. Z uvedeného dôvodu sa zvýšila cena prác z vlastných prostriedkov z 25 % na 35 % tzv., že z vlastných prostriedkov bude cena prác 103 458,99 eur, úver ŠFRB 184 500,- eur pri obstarávacej cene diela 123 534,99 eur. Z uvedeného dôvodu je potrebné zvýšenie tvorby do fondu údržby a opráv z terajších 0,80 eur/m² na 1,20 eur/m² od 1.4.2017. Toto zvýšenie bude do 31.3.2018, kedy následne od 1.4.2018 bude znížená tvorba do fondu údržby a opráv na 0,80eur/m². Vlastníci taktiež súhlasia, že v prípade potreby správca presunie z fondu služieb do fondu údržby a opráv 10 000,- eur. Bolo vykonané hlasovanie, kde bolo prítomných 55 vlastníkov, za hlasovalo 48, proti bolo 7 a zdržal sa 0. V zápisnici je konštatované, že vlastníci odsúhlasili a uzniesli sa na tvorbe do fondu údržby a opráv z terajších 0,80 eur/m² na 1,20 eur/m² od 1.4.2017. Toto zvýšenie bude do 31.3.2018, kedy následne od 1.4.2018 bude znížená tvorba do fondu údržby a opráv na 0,80 eur /m². Vlastníci sa uzniesli, že v prípade potreby správca presunie z fondu služieb do fondu údržby a opráv 10 000,- eur. Zápisnicu podpísala predsedajúca schôdze p. A. S., zapisovateľ p. A. S., overovatelia: p. N. C., p. E. X..

15. Žalobcovia založili do spisu aj Hlasovací lístok (č.l. 48 nečitateľný). Keďže v druhej časti petitu žaloby bola žaloba vzatá späť pre spochybnenie hlasovania žalovaným, žalobcovia v tejto časti vzali žalobu späť a žiadali v tejto časti konanie zastaviť z dôvodu nadbytočného dokazovania.

16. Z listiny zo dňa 2.5.2017 je zrejme, že žalovaný ako správca oznamuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov zvýšenie výšky preddavku do fondu, údržby a opráv odsúhlasené na schôdzi vlastníkov dňa 1.3.2017 a oznamuje, že uznesenie je právoplatné. Tiež oznamuje, že na schôdzi nebola prítomná dvojtretinová väčšina zo všetkých vlastníkov v bytovom dome, vlastníci môžu prijať a aj prijali rozhodnutie, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných z dvojtretinovej väčšiny vlastníkov.

17. Žalovaný tvrdil, že žalobca v 6. rade dňa X.X.XXXX, žalobca v 7. rade dňa X.X.XXXX, žalobca v 8. rade dňa X.X.XXXX a žalobca v 11. rade dňa X.X.XXXX podpísali listinu zo dňa X.X.XXXX, ktorou žalovaný oboznámil vlastníkov o výsledku hlasovania o zvýšení príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a ktorou boli odovzdané nové zálohové predpisy so zvýšeným príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv. Všetci ďalší žalobcovia - v 2., 3., 4, 5., 9 a 10 rade sa schôdze vlastníkov nezúčastnili. Podľa neho 3 mesačná lehota na podanie žaloby plynie od hlasovania, teda v danom prípade začala plynúť 1.3.2017 a uplynula 1.6.2017, teda pred podaním žaloby. O výsledku hlasovania boli podľa žalovaného všetci vlastníci oboznámení dňa 2.3.2017 listinou, ktorú podpísali a bol im odovzdaný nový zálohový predpis. Žalovaný založil do spisu ako dôkaz prezenčnú listinu.

18. Žalobcovia sa bránili tým, že žalobcovia v 1., 6., 7., 8., 11. a 12. rade nehlasovali za prijatie predmetného uznesenia. Tí, ktorí sa jej zúčastnili, boli si vedomí toho, že schôdza nie je uznášaniaschopná. Žalobca v 6. rade poprel, že by podpis na prezenčnej listine z 2.3.2017 bol jeho podpisom. Žalobcovia spochybnili v celom rozsahu pravosť a pravdivosť celej listiny a pravosť podpisov viacerých vlastníkov bytov.

19. Zo zisteného skutkového stavu veci súd urobil tento právny záver:

20. V späťvzatej časti - II. petít súd konanie zastavil podľa § 145 ods. 2 CSP, keď s tým žalovaný súhlasil.

21. O trovách konania v späťvzatej časti súd rozhodol podľa § 256 ods. 2 CSP. Z listinných dôkazov založených žalobcami do spisu je zrejmé, že písomné hlasovanie prebehlo, ale keďže žalovaný to popieral a žalobcovia sa žalobou v druhej časti petitu žaloby domáhali neúčinnosti a neplatnosti písomného hlasovania, z dôvodu, aby nebolo nadbytočne vykonávané dokazovanie, žalobcovia vzali žalobu v tejto časti späť a súd v tejto časti konanie zastavil. Z uvedených dôvodov súd rozhodol, že žalovanému súd náhradu trov konania zo späťvzatej časti žaloby nepriznáva.

22. Podľa § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v plat. 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 dome.

23. Podľa § 14 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctva bytov a nebytových priestorov vlastní 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 opäť 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 dome obvyklým.

24. Podľa ods. 3 cit. ust. 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 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.

25. Podľa § 10 ods. 1 cit. zák. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome.

26. Podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. v plat. znení 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 vlastníkami 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.

27. Podľa § 39 Obč. zák. neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

28. Absolútne neplatný je právny úkon, ktorý nie je dovolený. O takúto nedovolenosť, a tým aj o absolútnu neplatnosť právneho úkonu ide vtedy, keď svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu (contra legem), alebo keď zákon obchádza (in fraudem legis).

29. Pasívna legitimácia žalovaného je daná podľa § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

30. Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 1.3.2017 nebola v zmysle ust. § 14 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctva bytov a nebytových priestorov uznášaniaschopná. Podľa ods. 3 cit. ust. 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 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.

31. Napriek tomu, že nebolo prítomných z vlastníkov bytov a nebytových priestorov 2/3, čo nepoprel ani žalovaný, ktorý prijatie uznesenia opiera o súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí v bode 4 programu hlasovali za zvýšenie tvorby do fondu údržby a opráv z terajších 0,80 eur/m² na 1,20 eur/m² od 1.4.2017 do 31.3.2018, napriek tomu žalovaný považuje uznesenie za platne prijaté a záväzné pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Uznesenie bolo prijaté v rozpore so zákonom, keď na prijatie podľa § 10 ods. 1 cit. zák. sa vyžadujú dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome - navýšenie preddavkov na tvorbu fondu prevádzky, údržieb a opráv na 1,20 eur/m² za každý m² podlahovej plochy bytov z 0,80 eur/m²

32. Že schôdza nebola uznášaniaschopná, potvrdil aj sám žalovaný v liste z 2.5.2017. Žalovaný dostatočným spôsobom ani nepreukázal, že vlastníkov bytov a nebytových priestorov dostatočne oboznámil s výsledkami hlasovania v súlade s ust. § 14 ods. 1 cit. zák. V tomto smere vykonávať dokazovanie považoval súd za nadbytočné, keď schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov konaná dňa 1.3.2017 nebola vôbec uznášaniaschopná na prijatie uznesenia o zvýšení tvorby do fondu a opráv z dôvodov uvedených vyššie. Preto súd nepristúpil ani k výsluchu svedkyne p. Príkopovej, ktorú navrhol vypočuť žalovaný. V danom štádiu konania to súd považoval za nadbytočné.

33. Súd po oboznámení sa listinnými dôkazmi založenými stranami sporu a po ich výsluchu dospel k právnenému názoru, že nemožno striktné postupovať podľa § 14 ods. 8 cit. zák., keď bolo nesporné, že prepadná 30 dňová lehota od oznámenia o výsledku hlasovania, resp. 3 mesačná lehota ak sa vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd, inak jeho právo zaniká, uplynula, pretože schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov nebola uznášaniaschopná, nemohla rozhodnutie prijať. Požadované plnenia, ktoré žalobcovia majú poskytovať by boli bez právneho titulu, v rozpore so zákonom. Rozhodnutie na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté dňa 1.3.2017 v bode 4, na ktorej nebolo prítomné kvórum vlastníkov, 2/3 väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je neplatné a neúčinné pre rozpor so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (§ 10 ods. 1, § 14 ods. 3 cit. zák.), rozpor s ust. § 39 Obč. zák. Výkon práva v rozpore so zákonom nesmie požívať právnu ochranu.

34. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP a podľa § 255 ods. 1 CSP, priznal žalovanému náhradu trov konania vo výške 100 %.

35. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd, písomne, v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP - ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) 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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.