

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 10C/44/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1218206207
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 07. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Nižňanská
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2018:1218206207.1

Uznesenie

Okresný súd Bratislava II v Bratislave v sporovej veci žalobcov: X/ Y. W. Y., B.. XX.XX.XXXX, X. B. XXXXX/XE, X., C. U., X/ N. Y., B.. XX.XX.XXXX, X. B. XXXXX/XE, X. C. U., X/ L. W., B.. XX.XX.XXXX, X. B. XXXXX/XE, X., C. U., X/ P. T., B.. XX.XX.XXXX, X. K. X, XXX XX X., C. U., X/ N.. T. X., B.. XX.XX.XXXX, X. B. J. X/A, X., C. U., X/ G. X., B.. XX.XX.XXXX, X. B. X/A, X., C. U., X/ Y. W., B.. XX.XX.XXXX, X. B. X/ A, X., C. U., X/ W. W., B.. XX.XX.XXXX, X. B. X/A, X., C. U., X/ N.. L. V., B.. XX.XX.XXXX, X. Š. XX, X. X., C. U., všetci zastúpení JUDr. Katarínou Juričkovou, advokátkou so sídlom Drieňová 14, Bratislava, proti žalovaným: Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome G., súp. č. XXXXX, B. Č.. X, X., uvedení na LV č. XXXX, k.ú. Ružinov, obec BA - m.č. Ružinov, okres Bratislava II, zastúpení ETP Servis, s.r.o., so sídlom Záhradnícka 30, Bratislava, IČO: 35 743 719, o určenie neplatnosti uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, takto

rozhodol:

Súd konanie o určenie neplatnosti uznesení z a s t a v u j e.

Žalovanému sa náhrada trov konania n e p r i z n á v a.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou doručenou súdu dňa 17.07.2018 domáhali určenia neplatnosti uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, konkrétne uznesenia č. 7, 8, 9 a 10, ktoré boli prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 13.06.2018.

2. Žalobu odôvodnili tým, že dňa 13.06.2018 o 18:00 hod. sa konala mimoriadna schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome so súpisným číslo: XXXXX na B. Č.. X P. X., uvedení na liste vlastníctva č. LV č. XXXX, k. ú. Ružinov, obec BA- m. č. Ružinov, okres Bratislava II (ďalej aj ako "schôdza vlastníkov") na základe oznámenia o zvolaní schôdze vlastníkov správcom. Zápisnica zo

schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bola spísaná vo forme Notárskej zápisnice, č. B. XXX/XXXX, Č.. B. XXXXX/XXXX (ďalej aj ako "zápisnica"). V čase zahájenia schôdze vlastníkov boli prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov s počtom hlasov 107, pričom v priebehu schôdze vlastníkov sa tento počet vlastníkov menil. Programom schôdze vlastníkov boli, a to aj podľa zápisnice, nasledovné body: 1. Otvorenie schôdze; 2. Zvolenie predsedajúceho schôdze, zapisovateľ a overovateľ zápisnice; 3. Schválenie programu schôdze; 4. Riešenie parkovacieho systému; 5. Rôzne a 6. Ukončenie schôdze. Žalobcovia sú prehlasovaní vlastníci, pričom žalobcom v 1. rade a 2. rade prislúcha 1 hlas na schôdzi, žalobcovi v 3. rade prislúcha 1 hlas na schôdzi, žalobcovi v 4. rade prislúcha 1 hlas na schôdzi, žalobcom v 5. a 6. rade prislúchajú 2 hlasy na schôdzi, žalobcom v 7. a 8. rade prislúchajú 2 hlasy na schôdzi a žalobcovi v 9. rade prislúchajú 3 hlasy na schôdzi. Výsledok hlasovania na schôdzi vlastníkov bol žalobcovi doručený dňa 19.06.2018. Na základe uzatvorenej Zmluvy o výkone správy č. 001/2011 zo dňa 03.01.2011, vykonáva správca správu domu v mene vlastníkov a na ich účet. Žalobcovia majú za to, že schôdza vlastníkov nebola zvolaná platne a v súlade so zákonom, a to nakoľko v prezenčnej listine absentuje označenie o akú schôdzu ide, za akým účelom

sa daná schôdza zvoláva, program schôdze, dátum, čas a miesto konania schôdze. V rámci voľby orgánov schôdze vlastníkov nebol zvolený skrutátor, čím došlo okrem iného aj vzhľadom na veľký počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov k zmätočnému hlasovaniu, ako aj k nesprávnemu sčítavaniu hlasov. Nakoľko v prípade absencie skrutátora na schôdzi vlastníkov nie je možné overiť správnosť sčítania hlasov na schôdzi vlastníkov. Developer pri prevode vlastníckych práv k bytom a nebytovým priestorom v zmysle jednotlivých kúpnych zmlúv súčasne prevádzal na každého vlastníka bytu a nebytového priestoru ako súčasť predávaných nehnuteľností aj spoluvlastníctvo na vybudovanom parkovacom systéme umožňujúcom prechod z/do 1PP z/do 2PP a 3PP, a teda na vstupných a výstupných závorách. Z uvedeného je zrejmé, že parkovací systém je spoločným zariadením bytového domu. Uznesenia č. 7 a č. 8 prijaté na predmetnej schôdzi sú však neplatné z dôvodu, že zákonná požiadavka v § 14 ods. 4 zákona o bytoch nebola splnená, teda schôdza vlastníkov nebola uznášaniashopná, a teda tieto uznesenia nemohli byť prijaté platne. Cenová ponuka na obstaranie veci v zmysle uznesenia č. 7 vo výške 12.396 eur je navyše vypracovaná pre spoločnosť RETRO Retail, a.s. čo je absolútne nelogické a v rozpore s právnymi predpismi, nakoľko spoločnosť RETRO retail nie je vlastníkom žiadneho bytu a/alebo nebytového priestoru v bytovom dome, a tým pádom o takejto cenovej ponuke ani nie je možné hlasovať. V zmysle uvedeného by tým pádom vlastníci bytov a nebytových priestorov hradili, resp. obstarávali vec v prospech tretej osoby. Jestvujúci parkovací systém spoločnosti Retro Retail a.s., nie je v súčasnosti zlegalizovaný v zmysle príslušných právnych predpisov, nie je právoplatne skolaudovaný ako stavba, ktorá je v zmysle § 43 ods. 1 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. Vlastníci sa tak majú podieľať z fondu opráv a teda financovať vlastné peniaze do cudzieho a právne nejestvujúceho majetku. Uznesením č. 9 na schôdzi vlastníkom bola Y. L.Á. splnomocnená na informovanie orgánov činných v trestnom konaní o nesúhlase vlastníkov bytov a nebytových priestorov s trestnými oznámeniami podanými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov na RETRO Retail, a.s., čo je v absolútnom rozpore s citovaným ustanovením § 8 ods. 1 zákona o bytoch, preto je uvedené uznesenie č. 9 neplatné. Taktiež uznesenie č. 10, ktorým boli zástupcovia vlastníkov p. U., p. L.O., p. H., p. W. a p. T. odvolaní, považujú žalobcovia za neplatné, a to s poukazom na čl. XIV ods. 2 zmluvy o výkone správy, podľa ktorého Každá zmena zástupcu domu bude odsúhlasená písomným stanoviskom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov príslušného vchodu. Z obsahu zápisnice zo schôdze vlastníkov je zjavné, že požiadavka vyjadrená v čl. XIV ods. 2 Zmluvy o výkone správy nebola splnená. Navyše vlastníci bytov a nebytových priestorov neboli vopred informovaní a oboznámení o prijatom uznesení č. 10 a toto hlasovanie nebolo vopred oznámené ako oficiálny bod programu.

3. Lustráciou v spisovej kancelárii bolo zistené, že na tunajšom súde prebiehajú pod sp. zn. 21C/32/2018 a pod sp. zn. 8C/42/2018 konania o tej istej veci, t. j. o určenie neplatnosti uznesení č. 7, č. 8, č. 9 a č. 10 vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu so súpisným číslo: 17211 na B. Č.. X P. X., konanej dňa 13.06.2018 ako v konaní vedenom pod sp. zn. 10C/44/2018 (žaloba podaná na súd dňa 17.07.2018). Žaloba v konaní vedenom pod sp. zn. 21C/32/2018 bola podaná dňa 27.06.2018, pričom ku dnešnému dňu nie je konanie vedené pod sp. zn. 21C/32/2018 právoplatne skončené. Žaloba v konaní vedenom pod sp. zn. 8C/42/2018 bola podaná dňa 02.07.2018, pričom ku dnešnému dňu konanie nie je právoplatne skončené.

4. Z nahliadnutia do spisov tunajšieho súdu vedených pod sp. zn. 21C/32/2018 a pod sp. zn. 8C/42/2018 bolo zistené, že ide o totožný predmet konania, o určenie neplatnosti totožných uznesení na tej istej schôdzi. Ide tiež o totožných žalovaných.

5. Podľa § 159 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "C.s.p."), začatie konania bráni tomu, aby o tom istom spore prebiehalo na súde iné konanie. Ak na súde prebieha o tom istom spore iné konanie, súd zastaví konanie, ktoré sa začalo neskôr.

6. Podľa § 161 ods. 1 C.s.p., ak tento zákon neustanovuje inak, súd kedykoľvek počas konania prihliada na to, či sú splnené podmienky, za ktorých môže konať a rozhodnúť (ďalej len "procesné podmienky").

7. Podľa § 161 ods. 2 C.s.p., ak ide o nedostatok procesnej podmienky, ktorý nemožno odstrániť, súd konanie zastaví.

8. Prekážka skôr začatého konania (litispendencia) predstavuje neodstrániteľný nedostatok procesnej podmienky konania, kedy súd musí z úradnej povinnosti neskôr začaté konanie zastaviť. Totožnosť sporu je daná dvoma kritériami, ktorými sú totožnosť predmetu sporu a totožnosť strán. Totožnosť strany

sa neurčuje z hľadiska procesného postavenia, a preto nie je rozhodujúce, či tá ktorá strana vystupuje v konaní ako žalobca alebo žalovaný. Totožnosť predmetu je daná v prípade, ak predmetom druhého, neskôr začatého sporu je ten istý nárok, ktorý je uplatňovaný už v spore prvom. Týmto dôvodom je právny pomer, o ktorý žalobca svoj nárok opiera a ktorý vychádza najavo zo súhrnu skutočností, ktoré žalobca tvrdí na odôvodnenie svojho nároku.

9. Keďže na tunajšom súde sú vedené konania pod sp. zn. 21C/32/2018 a pod sp. zn. 8C/42/2018 konania o tej istej veci, t. j. o určenie neplatnosti uznesení č. 7, č. 8, č. 9 a č. 10 vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu so súpisným číslo: 17211 na B. Č.. X P. X., konanej dňa 13.06.2018, v neskôr začatom konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 10C/44/2018 nie je možné pokračovať a je potrebné toto konanie zastaviť. Hoci by sa mohlo javiť, že nie je splnené kritérium totožnosti strán, a teda nie je možné konanie zastaviť, keďže v jednotlivých konaniach sú žalobcovia rozdielni, súd má za to, že v uvedenom prípade prehlasovaní žalobcovia neuplatňujú pre seba osobitné práva, preto kritérium totožnosti strán nie je v tomto prípade rozhodujúce. Pokiaľ súd v konaní 21C/32/2018 rozhodne vo veci samej, teda o neplatnosti uznesení č.7, č. 8, č. 9 a č. 10, súd má za to, že v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 10C/44/2018 niet o čom ďalej rozhodovať, hoci žalobcovia sú odlišní od žalobcov v konaní vedenom pod sp. zn. 21C/32/2018 alebo v konaní vedenom pod sp. zn. 8C/42/2018. Určenia neplatnosti v jednotlivých konaniach sa však vždy domáhajú žalobcovia, ktorí boli na schôdzi konanej dňa 13.06.2018 prehlasovaní.

10. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia a neskôr začaté konanie o tej istej veci vedené tunajším súdom pod sp. zn. 10C/44/2018 zastavil.

11. Na záver považuje súd za potrebné uviesť, prečo v záhlaví tohto rozhodnutia označil žalovaného ako "ostatných vlastníkov", a nie všetkých 774 menovite označených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome. V zmysle § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. "je správca 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 v dome." Uvedené zákonné znenie v právnej praxi spôsobuje početné, predovšetkým procesné a administratívne problémy, a to najmä v konaniach s vyšším počtom obyvateľov bytových domov, tak ako aj v prejedávanom prípade.

Z dôvodovej správy k § 8b ods. 1 vyplýva, že uvedené ustanovenie "zavádza v záujme zlepšenia vymožitelnosti práva sa zavádza zákonný režim priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom v súdnych konaniach, v ktorých sú vlastníci žalovaní iným vlastníkom alebo vlastníkom, ktorý bol prehlasovaný. V aplikačnej praxi vznikajú procesne neriešiteľné situácie, kde jeden vlastník musí žalovať niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov, aby sa v režime bytového (spolu)vlastníctva dovolal súdnej ochrany. Uvedený stav nielenže bráni prístupu k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov, týmto osobitne doručovať a pod. V súlade s navrhovanou dikciou bude správca v určených sporoch zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane žalovaných, pričom v danom návrhu plne postačí, ak žalobca označí ako pasívne legitimovaných vlastníkov (všeobecná formulácia s prípadnými prílohami v podobe listu vlastníctva) a uvedie, že zo zákona koná v danom súdnom konaní v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca."

12. S prihliadnutím na úmysel zákonodarcu, účel a zmysel predmetného zákonného predpisu mal súd za to, že je možné v sporoch podľa § 8b ods. 1 citovaného zákona pri vysokom počte subjektov, v tomto prípade na strane žalovaného, označiť žalovaných všeobecnou formuláciou (napr.: "ostatní vlastníci" ako je tomu v tomto prípade) s tým, že ich zákonný zástupca je konkrétny správca, ktorý vykonáva správu konkrétneho bytového domu, v ktorom existuje spor, ktorý sa prejednáva v súdnom konaní. Závaznosť rozhodnutia voči všetkým dotknutým subjektom je potom splnená s poukazom na priložený

konkrétny list vlastníctva, z ktorého vyplývajú aktuálni vlastníci. Zároveň tým nerozlučné spoločenstvo ostáva zachované, a rovnako tak nebude narušená pasívna legitímácia žalovaného - vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, ktorých správca v konaní zastupuje v ich mene a na ich účet, ako výsledok priameho zákonného zastúpenia.

13. Podľa § 256 ods. 1 C.s.p., ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

14. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v súlade s § 256 ods. 1 C.s.p., pričom skúmal procesnú zodpovednosť pri zastavení konania na oboch procesných stranách, teda aj na strane žalobcu, aj na strane žalovaného. Keďže zastavenie konania procesne zavinil žalobca, ktorý podal návrh na určenie neplatnosti uznesení schôdze, hoci takéto návrhy podal už v konaní sp.zn. 21C/32/2018 o určenie neplatnosti uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov a o vydanie neodkladného opatrenia, a v konaní sp. zn. 8C/42/2018 o určenie neplatnosti uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nárok na náhradu trov vznikol žalovanému. Keďže žalovanému v danom štádiu konania žiadne trovy nevznikli, ani vzniknúť nemohli, súd žalovanému náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, proti ktorého uzneseniu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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.