

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 12C/32/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118206119
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Judita Knociková
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2021:3118206119.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Y. súd C. sudkyňou Q. Q. K. v spore žalobcu Q. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom K.. N. XXX/X-XXX, F. nad M. proti žalovaným 1/ K.-J., s.r.o. so sídlom R. XXXX, C., J.: XX XXX XXX, zast. V. Q. B., so sídlom N. B. XX, N. V. nad M., J.: XX XXX XXX, 2/ T. V., nar. X.X.XXXX, bytom X. XXX/XX, F. nad M., 3/ K. K., nar. X.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXXX, F. nad M., 4/ W. V., XX.X.XXXX, bytom B. XX/XX, N. F., XXXXX, 5/ C. C., nar. XX.X.XXXX, bytom W. S. XXXX/XX, F. nad M., 6/ M. J., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXX/XX, F. nad M., 7/ J. Z. V., nar. X.X.XXXX, bytom M. T. XXXX/XX, C., XXXXX, 8/ N. V., nar. X.X.XXXX, bytom W. XXXX/XX, F. nad M., 9/ C. D., XX.X.XXXX, bytom T. N. XX, N., XX/ X. T., XX.X.XXXX, bytom B. XXX/XX, R. T., XX/ S. Q., XX.XX.XXXX, bytom A. XX, A., XX/ M. P., X.XX.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ A. M., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXX/XX, F. nad M., XX/ M. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ K. D., XX.X.U., bytom K.. N. U./U., F. nad M., XX/ V. K., nar. XX.XX.U., bytom M. A. Č. U., M. A., XX/ T. M., nar. XX.XX.U., bytom K.. N. U./U., F. nad M., XX/ A. V., nar. XX.XX.U., bytom W. S. U./XX, F. nad M., XX/ V. V., nar. XX.X.U., bytom E. I XX/U., F. nad M., XX/ V. Q. S., nar. XX.X.U., bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ V. P., nar. XX.X.XXXX, bytom K. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ A. F., nar. XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ K. C., nar. XX.X.XXXX, bytom K. XXXX/XX, F. nad M., XX/ T. V., nar. X.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ M. V., nar. XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ K. Q., nar. X.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ T. V., nar. XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ K. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom X. XXX/X, F. nad M., XX/ C. W., nar. X.X.XXXX, bytom L. XXX, L., XXXXX, XX/ B. T., nar. XX.X.XXXX, bytom M. XXX/XX, F. nad M., XX/ K. Y., nar. X.X.XXXX, bytom E. XXX/XXX-U., F. nad M., XX/ W. V., nar. XX.X.XXXX, bytom W. hájom XXXX/XXX, F. nad M., XX/ H. M., nar. XX.X.XXXX, bytom Ľ.M. XXX/ X, J., XX/ R. V., nar. XX.X.XXXX, bytom M. A. XXX, M. A., XX/ V. F. C., nar. XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ C. R., nar. . XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ V. Eva, nar. XX.X.XXXX, bytom K. XXXX/XX, F. nad M., XX/ C. V., nar. XX.X.XXXX, bytom W. hájom XXXX/XX, F. nad M., XX/ M. Q., nar. X.XX.XXXX, bytom X. Č. XXX, X., XX/ A. Q., nar. X.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ D. F., nar. X.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ A. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom A. Č. XXX, A., XXXXX, XX/ A. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. Č. XXX, A., XX/ K. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXXX/XX, F. nad M., XX/ K. D., nar. XX.X.XXXX, bytom B. E. a V. XX/X, N. F., XX/ X. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom X.. B. 7, C., XX/ Q. C., nar. X.X.XXXX, bytom W. hájom XXXX/XXX, F. nad M., XX/ M. W., nar. X.X.XXXX, bytom C. XXX/XX, N. F., XX/ E. K., nar. XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ M. Q., nar. X.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ X. D., nar. X.XX.XXXX, bytom J. S. XXXX/XX, C., XX/ V. W., nar. XX.X.XXXX, bytom R. XXX, R., XXXXX, XX/ S. T., nar. XX.X.XXXX, bytom W. S. XXXX/XX, F. nad M., XX/ A. B., nar. X.X.XXXX, bytom W. S. XXXX/XX, F. nad M., XX/ A. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. hájom XXXX/XX, F. nad M., XX/ D. A., nar. XX.X.XXXX, bytom R. XXX/X, F. nad M., XX/ T. K., nar. XX.X.XXXX, bytom X.. B. XX, C., XX/ S. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. č.5, Y., XX/ V. V., nar. XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ D. Q., nar. XX.X. XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ F. Q., nar. X.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ K. C., nar. XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ F. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom W. S. XXX/X, F. nad M., XX/ Y. D., nar. XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ S. Ol'ga, nar. X.X.XXXX, bytom A. XXX/XX, F. nad M., XX/ H. C., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXX/XX, F. nad M., XX/ M. P., nar. XX.X.XXXX, bytom E. I. XX/XXX, F. nad M., XX/ V. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom R. XXX, R., XX/ V. P., nar. XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ F. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom F. S. XXXX/X, C., XX/ B. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom W. pol'om, C., XX/ B. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom V. A. XX/XX, C., XX/ M. R., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXX/XX, F. nad M., XX/ M. M., nar. XX.X.XXXX, bytom T. XXX, C.

B., XX/ M. Q., nar. X.X.XXXX, bytom T. XXX, C. B., XX/ Y. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ C. C., nar. XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ C. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ X. F., nar. XX.X.XXXX, bytom M. XX/XX, K., XXXXX, XX/ H. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom K.. N. XXX/XXX, F. nad M., XX/ R. nehnuteľnosti s.r.o, so sídlom v A., X. 4, T. XXX/X, J.: XX XXX XXX, XX/ S. V., nar. XX.X.XXXX, bytom J. W. X/XX, N., XX/ V. V., nar. X.X.XXXX, bytom X. XXX/X-X, F. nad M., XX/ P. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XXX/X, F. nad M., XX/ B. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom R., č. XX, XX/ C. P., nar. XX.XX.XXXX K.. N. XXX/X, F. nad M., XX/ W. V., nar. XX.XX.XXXX A. XX/XX, C. C., XX/ Q. T., nar. XX.X.XXXX, V. XX/X, C., XX/ X. T. E. r. X., J.. Dr., nar. XX.XX.XXXX, W. hájom X XXX/XX, F. nad M., XX/ K. F., nar. XX.XX.XXXX, A. XXX/XX, F. nad M., XX/ X. Z. K. r. Z., nar. XX.XX.XXXX, K.. N. XXX/X, F. nad M., XX/ D. Q., nar. XX.XX.XXXX, W. kaštieľom XXX/XX, F. nad M., XX/ K. W., nar. XX.XX.XXXX, L.B. XXX/XX, N. F., XX/ X. Z., nar. XX.XX.XXXX, F. R., č. XXX, XX/ A. P., nar. XX.XX.XXXX, W., č. XXX, XX/ A. P., nar. XX.XX.XXXX, K..N. XXX/X, F. nad M., XX/ K. W., nar. XX.XX.XXXX, B. XXX/XX, N. F., XX/ S. D. r. S., nar. XX.XX.XXXX, K..N. XXX/X, F. nad M., XX/ S. V., nar. XX.XX.XXXX ' T. XXXX/XXX, W. A., XXX/ S. F., nar. XX.XX. XXXX, W. K. XXX/XX, F. nad M., XXX/ B. Q., nar. XX.XX.XXXX, K.. N. XXX/X, F. nad M., XXX/ K. R., nar. XX.XX.XXXX, Veľké K. W. XXX, Veľké K. W., XXX/ V. A., nar. XX.XX.XXXX, M. XXX/X, N., XXX/ X. V., nar. XX.XX.XXXX, X..B. XXXX/XX, C., XXX/ S. F. r. S., nar. XX.XX.XXXX, J. XXXX, J., XXX/ X. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom K.. N. XXX/X, F. nad M., žalovaní 2/ až XXX/ zast. správcom C. s.r.o., so sídlom N. XXX, N. F., J.: XX XXX XXX o určenie neplatnosti uznesení schôdze a iné s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. K. proti žalovanému 1/ sa zastavuje.

II. Určuje sa, že prijaté uznesenie č. 1, X na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo XXX, zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. F. nad M., zo dňa XX.XX.XXXX a to

Uznesenie č. 1: „Vlastníci poverili spoločnosť K.-J., s.r.o. zabezpečením písomného hlasovania v termíne od 20.06.2018 do 30.06.2018 v čase od 9:00 do 21.00 hod. v priestoroch bytového domu s nasledovnými otázkami:

1. Súhlasím / nesúhlasím s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy zo dňa 31.01.2018 účinnou od X.X.XXXX so spoločnosťou K.-J., s.r.o., C..

2. Súhlasím / nesúhlasím s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy od 1.6.2018 so spoločnosťou C. s.r.o., N. Dubnica.

X. Súhlasím / nesúhlasím s výpoveďou Zmluvy o výkone správy od 1.6.2018 so spoločnosťou C. s.r.o., N. F., v prípade, že súd rozhodne o platnosti tejto zmluvy.

a Uznesenie č. 2: Overovatelia písomného hlasovania: Za overovateľov písomného hlasovania boli zvolení K. K., Z. C., Q. B. „ sú neplatné.

III. Určuje sa, že prijaté uznesenia (výsledky) z prevedeného písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo XXX, zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. F. nad Váhom, v termíne od 20.06.2018 do 30.06.2018 s otázkami:

1. Súhlasím / nesúhlasím s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy zo dňa 31.01.2018 účinnou od 1.2.2018 so spoločnosťou K.-J., s.r.o., Trenčín.

2. Súhlasím / nesúhlasím s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy od 1.6.2018 so spoločnosťou C. s.r.o., N. F..

X. Súhlasím / nesúhlasím s výpoveďou D. o výkone správy od X.X.XXXX so spoločnosťou C. s.r.o., N. F., v prípade, že súd rozhodne o platnosti tejto zmluvy, sú neplatné.

IV. D. je povinný zaplatiť žalovanému 1/ náhradu trov konania v rozsahu

XXX % k rukám jeho právneho zástupcu Q.. Q. B. v lehote 60 dní po právoplatnosti uznesenia súdneho úradníka tunajšieho súdu, ktorým bude po právoplatnosti rozsudku vyčíslená výška náhrady trov konania.

V. Žalobca a žalovaní 2/ - 106/ n e m a j ú navzájom právo náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou, doručenu súdu dňa 02.07.2018, pôvodne domáhal: 1./ určenia neplatnosti schôdze vlastníkov bytového domu K.. N. XXX/X, F. nad M. zo dňa XX.XX.XXXX, zvolanej spoločnosťou K.-J., s.r.o., 2./ určenia neplatnosti prijatého uznesenia na schôdzi zo dňa 11.06.2018 na vyhlásenie písomného hlasovania v termíne od 20.06.2018 do 30.06.2018 v čase od 09.00 hod. do 21.00 hod v priestoroch bytového domu, 3./ určenia neplatnosti prijatého uznesenia z prevedeného písomného hlasovania v termíne od 20.06.2018 do 30.06.2018 v čase od 09,00 hod. do 21,00 hod. v priestoroch bytového domu. Žalobca žiadal aj náhradu trov konania.

2. Žalobca svoj nárok zdôvodnil tým, že on je vlastníkom nebytového priestoru č. XXX na 3. poschodí vo vchode č. X v bytovom dome súp. č. XXX v k.ú. F. nad M., zapísanom na LV č. XXXX. Žalovaný 1/ v čase podania žaloby nevykonával správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 31.01.2018, nakoľko zmluva bola vypovedaná dňom 28.02.2018 a správu bytového domu vykonáva spoločnosť C. s.r.o. na základe platnej Zmluvy o výkone správy. Žalovaný 2/ až nasl. sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome súp. č. XXX. F. 07.06.2018 zvolal žalovaný 1/ schôzdu vlastníkov predmetného bytového domu s týmto programom: 1/ Privítanie, voľba zapisovateľa a overovateľov, 2/ Informácia o aktuálnom právnom stave, ktorý sa týka zabezpečovania výkonu správy v bytovom dome, 3/ Uzatvorenie zmluvy o výkone správy so spoločnosťou K.-J. s.r.o. resp. odsúhlasenie písomného hlasovania s touto otázkou: „ Spoločnosť K.-J. s.r.o. od 01.06.2018 už nie je správcom nášho bytového domu. Svojim konaním uvádza vlastníkov nášho domu do omylu, klame ich a zavádza.“ Žalobca uviedol, že podľa § 14 ods. 1 zák. (zrejme zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) 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, pričom Pozvánka na mimoriadnu schôzdu zo dňa 11.06.2018 bola doručená dňa 07.06.2018, čo je len 2 pracovné dni pred konaním schôdze, čím nebola dodržaná táto zákonná lehota. Žalobca uviedol, že na tejto schôdzi viackrát upozorňoval spoločnosť K.-J. s.r.o., že schôzda bude neplatná, ale zástupcovia spoločnosti a zapisovateľ nebrali jeho pripomienky na vedomie. Na tejto schôdzi boli niektorými vlastníkami prijaté tieto uznesenia: č. 1: vlastníci poverili spoločnosť K.-J. s.r.o. zabezpečením písomného hlasovania v termíne od 20.06.2018 do 30.06.2018 v čase od 9,00 hod. do 21,00 hod. v priestoroch bytového domu s nasledovnými otázkami: 1.Súhlasím/ nesúhlasím s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy zo dňa 31.01.2018 účinnou od 01.02.2018 so spoločnosťou K.-J. s.r.o. C., 2. B./nesúhlasím s uzavretou Zmluvou o výkone správy od 01.06.2018 so spoločnosťou C. s.r.o. Nová Dubnica, 3.Súhlasím/nesúhlasím s výpoveďou Zmluvy o výkone správy od 01.06.2018 so spoločnosťou C. s.r.o. N. F., v prípade, že súd rozhodne o platnosti tejto zmluvy. Žalobca uviedol, že za overovateľov písomného hlasovania boli zvolení Karol K., Z. C., Q. B.. Na schôdzi boli niekoľkými vlastníkami prijaté aj uznesenia, ktoré neboli v programe schôdze bod 2. a 3., nakoľko v programe schôdze v bode 3. bolo len - Uzatvorenie zmluvy o výkone správy do spoločnosťou K.-J. s.r.o. resp. odsúhlasenie písomného hlasovania s touto otázkou, zrejme preto, že spoločnosť K.-J. s.r.o. nemala s vlastníkami platne uzatvorenú zmluvu o výkone správy. Aj na tieto nedostatky boli zástupcovia spoločnosti K.-J. s.r.o. viackrát upozornení, ale jeho pripomienky boli ignorované a prezentované ako narušenie priebehu schôdze. D. tvrdil, že otázka č. X K.-J. s.r.o. antidatuje späťne účinnosť D. o výkone správy do dňa XX.XX.XXXX, otázka č. 2 je irelevantná, nakoľko už odsúhlasená a podpísaná Zmluva o výkone správy je platná, či by už bol alebo nebol vyjadrený súhlas s ňou po jej uzatvorení, otázka č. 3 nemá opodstatnenie, nakoľko v čase rozhodovania súd v sp. zn. 36Cb/141/2018 ešte o platnosti zmluvy nerozhodol. Žalobca poukázal na znenie § 8a ods. 1 a § 14 ods. 8 zák. (č. 182/1993 Z.z.). Podľa žalobcu predmetná schôzda zo dňa 11.06.2018 bola zvolaná v rozpore so zákonom a všetky takto prijaté uznesenia tiež nemôžu byť platné a tak isto ani písomné hlasovanie podľa uznesenia č. 1.

2. Žalobca svoje skutkové tvrdenia preukazoval LV č. XXXX k.ú. Dubnica nad Váhom, pozvánkou na mimoriadnu schôzdu na deň 11.06.2018, zápisnicou zo schôdze zo dňa 11.06.2018, Oznámením o písomnom hlasovaní v dňoch od 20.06.2018 do 30.06.2018, výpoveďou zo zmluvy o výkone správy zo dňa 28.02.2018, Zmluvou o výkone správy so spoločnosťou C. s.r.o. N. Dubnica zo dňa 10.01.2018.

3. Žalovaný 1/ so žalobou nesúhlasil, žiadal ju zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania. Namietal svoju pasívnu vecnú legitimitáciu v tomto spore, pretože išlo o rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových

priestorov v dome a nie o rozhodnutie spoločnosti KOMBYT-J. s.r.o. Vo vyjadrení zo dňa XX.XX.XXXX žalovaný 1/ tvrdil, že k tomuto dňu majú vlastníci bytov uzatvorené X zmluvy o výkone správy, pričom výkon správy proti rozhodnutiu väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vykonáva spoločnosť C. s.r.o. so sídlom v Novej Dubnici, pričom na Okresnom súde prebieha (pozn. súdu: konanie bolo právoplatne zastavené) konanie sp. zn. 14C/30/2018 o určenie, kto je správcom predmetného bytového domu. Vo veci sú protichodné záujmy medzi spoločnosťami C. s.r.o. a K.-J. s.r.o. ako aj medzi vlastními bytov v dome, preto ani jeden zo správcov v danom konaní nie je oprávnený vlastníkov zastupovať. Právny zástupca žalovaného 1/ doplnil svoje vyjadrenie o tvrdenie, že žalobca je spriaznenou osobou so spoločnosťou C. s.r.o. a touto žalobou sa snaží ešte viac skomplikovať právny stav a oddialiť rozhodnutia súdov. Tvrdil, že v tom čase iba spravoval predmetný bytový dom na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 31.01.2018 s účinnosťou od 01.02.2018, preto nie je pasívne vecne legitimovaný, ale má záujem v konaní vystupovať ako intervenient na strane žalovaných. Poukázal aj na rozsudok KS v Trenčíne sp. zn. 5Co 32/2016. K neplatnosti žalovaných rozhodnutí uviedol, že predmetná schôdza bola zvolaná vzhľadom na mimoriadnu situáciu, ktorá nastala v dome, keď aj spoločnosť C. s.r.o. sa domáhala správcovstva v predmetnom dome. Vznikli problémy s úhradami za vodu a energiu, preto žalovaný 1/ v snahe vyriešiť rýchlo túto situáciu, zvolal mimoriadnu schôdzu, pričom 1-ina vlastníkov bytov mu doručila žiadosť o vyhlásenie písomného hlasovania. Žalovaný 1/ považoval spôsob zvolania písomného hlasovania za súladný s vtedy platným ust. § 14 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z. Ohľadne písomného hlasovania rozhodovali aj vlastníci na schôdzi, ktorá sa konala dňa 11.06.2018, rovnakú žiadosť však obdržal správca - žalovaný 1/ aj od 1-iny vlastníkov v dome vzhľadom na chaotickú situáciu v dome. Písomné hlasovanie teda bolo odsúhlasené legálne v súlade s vôľou vlastníkov bytov. Žalovaný 1/ uviedol, že tvrdenia žalobcu o neplatnosti schôdze sa nezakladajú na pravde a na schôdzi žalobcu zastupoval zástupca spoločnosti C. s.r.o. Na základe tejto schôdze prebehlo v dňoch 20.06. až 30.06.2018 písomné hlasovanie, ktorého výsledky boli následne oznámené riadne vlastníkom. Písomného hlasovania sa zúčastnilo 42 vlastníkov, všetci zhodne vyjadrili súhlas so Zmluvou o výkone správy so spoločnosťou K.-J. s.r.o. a naopak nesúhlas s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy so spol. C. s.r.o. ako aj sa vyjadrili k výpovedi zo Zmluvy o výkone správy so spol. C. s.r.o. Podľa žalovaného 1/ podľa § 14 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z. vlastníci môžu opätovne rozhodnúť o tom, koho považujú za správcu ich domu a nejde o antidatovanie zmluvy. Žalovaný 1/ tvrdil, že vlastníci bytov nemali doručení platnú Zmluvu o výkone správy so spoločnosťou C. s.r.o., vlastníci bytov túto zmluvu nepodpisovali, ich podpisy na hlasovacích hárkoch boli zneužitá v rámci písomného hlasovania v dňoch 12.01.2018 až 21.02.2018 ako podpisy zmluvy o výkone správy. Tieto skutočnosti sú uvádzané v konaní sp. zn. 14C/30/2018, ktorý navrhol pripojiť. Keďže podľa § 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. Zmluvu o výkone správy s C. s.r.o. nepodpísala nadpolovičná väčšina vlastníkov, nie je záväzná pre všetkých vlastníkov a podľa § 40 a § 37 Občianskeho zákonníka je neplatná. Podľa žalovaného 1/ bolo písomné hlasovanie zo dňa 12.01.2018 až 21.02.2018 zrušené rozhodnutím vlastníkov na schôdzi zo dňa 31.01.2018. Z tohto dôvodu ďalší priebeh písomného hlasovania nebol v súlade so zákonom, ani s vôľou vlastníkov. Zo zápisnica zo schôdze vlastníkov zo dňa 11.06.2018 vyplýva, že písomné hlasovanie v januári-februári 2018 neprebehlo v súlade so zákonom. Žalovaný 1/ tvrdil, že p. K. M. toto písomné hlasovanie ako overovateľka nezabezpečovala a nezúčastňovala sa ho a p. X., X. a B. mali byť donucovaní nátlakom zo strany žalobcu a došlo k podpisu v tiesni a nevedomosti, o čo sa vlastne jedná, preto niektorí vlastníci vyslovili súhlas s obidvomi zmluvami o výkone správy. Žalovaný 1/ poukázal na ust. § 6 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého v jednom dome môže byť uzatvorená zmluva o výkone správy len s jedným správcom a na ust. § 6 ods. 4, podľa ktorého zmluvy uzatvorené v rozpore s odsekom 3 sú neplatné. Žalovaný 1/ svoje skutkové tvrdenia preukazoval Zmluvou o výkone správy s K.-J. s.r.o., Zápisnicou zo schôdze zo dňa 11.06.2018 s prezenčnou listinou, Oznamovaním o písomnom hlasovaní zo schôdze zo dňa 11.06.2018, Listinou o písomnom hlasovaní z júna 2018, Zápisnicou zo schôdze zo dňa 31.01.2018, uznesením KS v Trenčíne zo dňa 29.11.2018 č.k. 27Co/262/2018-79 (k sp. zn. 14C/30/2018 OS Trenčín).

4. Žalobca k vyjadreniu žalovaného 1/ uviedol, že žalovaný 1/ nemôže popierať svoju pasívnu legitimáciu, nakoľko práve on viacnásobne porušil zákon a je zodpovedný za vzniknutú situáciu a nerešpektoval žiadosť 1-iny vlastníkov. Podľa žalobcu žalovaný 1/ nebol oprávnený zvolávať schôdzu zo dňa 11.06.2018 a vyhlásiť písomné hlasovanie v dňoch 20. - 30.06.2018, pretože v tom čase už nebol správcom bytového domu, nemal platnú zmluvu o výkone správy domu, nakoľko jeho zmluva bola vypovedaná dňa 28.02.2018 s 3-mesačnou výpovednou lehotou. Žalovaný 1/ preto organizoval schôdzu a písomné hlasovanie za účelom, aby si pred vynesením rozsudku posilnil svoju pozíciu „akože chceného správcu“ vlastními v spore s C. s.r.o. aj za cenu porušenia zákona. Výpoveď spolu s aj

so zápisnicou z písomného hlasovania z 12.01- 20.02.2018 si žalovaný 1/ prevzal dňa 28.02.2018 a tieto vrátane Zmluvy o výkone správy s C. s.r.o. neboli v prekluzívnych lehotách žiadnym z vlastníkov domu napadnuté, teda sú platné a nespochybniteľné aj na základe už právoplatného rozhodnutia Krajského súdu v Trenčíne v konaní na OS Trenčín sp. zn. 17C/270/2013. Žalobca žiadal náhradu trov konania vo výške 100% od žalovaného 1/, pretože on zvolal schôdzu zo dňa 11.06.2018 a vyhlásil písomné hlasovanie z 20.-30.06.2018. Žalobca trval na tom, že Zmluva o výkone správy so žalovaným 1/ bola právoplatne vypovedaná ku dňu 31.05.2018. Poprel tvrdenia, že by podpisy vlastníkov bytov boli zneužitá a tvrdenia, že by niektorého vlastníka bytu donucoval k hlasovaniu. P. X., ktorá nie je vlastníčkou bytu, bola oslovená len raz, p. X. a B. boli oslovené iba raz a slobodne hlasovali. P. M. nie je vlastníčkou bytu, iba v ňom býva s p. S. - vlastníkom bytu a on uviedol, že p. M. by mohla chodiť so žalobcom s písomným hlasovaním, s čím ona súhlasila. Niekoľko bytov prešla, ale potom odmietla spoluúčasť. Žalobca poukázal na to, že o zmenu správcu sa usilovali už viackrát, no neúspešne. V súčasnosti vykonáva správu ich domu spoločnosť C. s.r.o. v plnom rozsahu. Trval na žalobe. Svoje skutkové tvrdenia preukazoval Výsledkom písomného hlasovania - zápisnica zo 27.02.2018 s prezenčnou pečiatkou žalovaného 1/ zo dňa 28.02.2018, podacím hárkom, Potvrdeniami o doručení Zmluvy o výkone správy s C. s.r.o.

5.Na základe procesného návrhu žalobcu tunajší súd uznesením zo dňa 29.07.2021 č.k. 12C/32/2018-117, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.08.2021, pripustil žalobcom požadované zmeny a pripustil aj zmenu žaloby tak, že sa domáhal:

I.Prijaté uznesenia na schôdzi zo dňa 11.06.2018: Uznesenie č. 1: Vlastníci poverili spoločnosť K.-J., s.r.o. zabezpečením písomného hlasovania v termíne od 20.06.2018 do 30.06.2018 v čase od 9:00 do 21.00 hod v priestoroch bytového domu s nasledovnými otázkami:

1.Súhlasím / nesúhlasím s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy zo dňa 31.01.2018 účinnou od 1.2.2018 so spoločnosťou K.-J., s.r.o., Trenčín,

2.Súhlasím / nesúhlasím s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy od 1.6.2018 so spoločnosťou C. s.r.o., N. F.,

3.Súhlasím / nesúhlasím s výpoveďou Zmluvy o výkone správy od 1.6.2018 so spoločnosťou C. s.r.o., N. F., v prípade, že súd rozhodne o platnosti tejto zmluvy.

-Uznesenie č. 2: Overovatelia písomného hlasovania: Za overovateľov písomného hlasovania boli zvolení K. K., Z. C., Q. B..

Prijaté uznesenie č.1 a uznesenie č. 2 na schôdzi zo dňa 11.06.2018 je neplatné.

II.Prijaté uznesenia z prevedeného písomného hlasovania v termíne od 20.06.2018 do 30.06.2018:

1.Súhlasím / nesúhlasím s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy zo dňa 31.01.2018 účinnou od 1.2.2018 so spoločnosťou K.-J., s.r.o., Trenčín

2.Súhlasím / nesúhlasím s uzatvorenou Zmluvou o výkone správy od 1.6.2018 so spoločnosťou C. s.r.o., Nová Dubnica,

3.Súhlasím / nesúhlasím s výpoveďou Zmluvy o výkone správy od 1.6.2018 so spoločnosťou C. s.r.o., N. Dubnica, v prípade, že súd rozhodne o platnosti tejto zmluvy.

Prijaté uznesenie 1/, 2/ , 3/ z prevedeného písomného hlasovania v termíne od 20.06.2018 do 30.06.2018 sú neplatné. Žalobca žiadal náhradu trov konania od žalovaných v rozsahu 100%.

6.Žalobca zobral žalobu späť aj proti žalovanému 1/, o čom však nebolo rozhodnuté v uznesení tunajšieho súdu zo dňa 29.07.2021 č.k.12/32/2018-117 a ani o náhrade trov konania vo vzťahu k žalovaným, voči ktorým bolo konanie zastavené, preto tak súd urobil v tomto rozsudku (dodatočne).

7.Na pojednávaní dňa 15. 12.2021 žalovaní 1/ a zást. žalovaných 2/ až 106/ súhlasili so späťvzatím žaloby proti žalovanému 1/ a žalovaný 1/ žiadal priznať náhradu trov konania v rozsahu 100%. Strany sporu trvali na svojich písomných vyjadreniach.

8.Súd vykonal dokazovanie listinami a to žalobou, písomnými vyjadreniami strán sporu, LV č. XXXX k.ú. Dubnica nad Váhom, pozvánkou na mimoriadnu schôdzu na deň 11.06.2018, zápisnicou zo schôdze zo dňa 11.06.2018, Oznámením o písomnom hlasovaní v dňoch od 20.06.2018 do 30.06.2018, výpoveďou zo zmluvy o výkone správy zo dňa 28.02.2018, Zmluvou o výkone správy so spoločnosťou C. s.r.o. Nová Dubnica zo dňa 10.01.2018, D. o výkone správy s K.-J. s.r.o., Zápisnicou zo schôdze zo dňa 11.06.2018 s prezenčnou listinou, Oznámením o písomnom hlasovaní zo schôdze zo dňa 11.06.2018, Listinou o

písomnom hlasovaní z júna 2018, Zápisnicou zo schôdze zo dňa 31.01.2018, spisom tunajšieho súdu sp. zn. 14C/30/2018 a zistil tento skutkový stav veci:

9. Žalobca ako jeden z vlastníkov nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome súp. č. XXX podal na súd dňa 02.07.2018 žalobu podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. ako prehlasovaný vlastník bytu, aby súd rozhodol vo veci a to, aby určil neplatnosť prijatých uznesení na mimoriadnej schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 11.06.2018, na ktorej sa osobne zúčastnil. Žalobca namietal nedodržanie zákonnej procedúry podľa § 14 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. a to nedodržanie zákonnej lehoty 5 pracovných dní pred dňom schôdze na doručenie oznámenia o schôdzi. Žalobca uviedol, že spoločnosť KOMBYT-J. s.r.o. od XX.XX.XXXX nie správcom ich bytového domu, ale správu vykonáva spoločnosť C. s.r.o. D. poukázal na ust. § 8a ods. 1, veta druhá zák. č. XXX/XXXX Z.z., ktoré upravuje spôsob prijímania a podpisovania zmluvy o výkone správy.

10. Súd zistil, že žalobca podal žalobu v zákonnej 30-dňovej lehote od oznámenia výsledku hlasovania podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. Žalobca bol prítomný na schôdzi dňa 11.06.2018, kde sa hlasovalo a žalobu podal na súd dňa 02.07.2018.

11. Na návrh žalovaného 1/ súd pripojil tunajší spis sp. zn. 14C/30/2018 vo veci žalobcu C. s.r.o. proti žalovanému K.-J. s.r.o. o určenie správcu predmetného bytového domu a zistil, že súd uznesením zo dňa 14.12.2020 č.k. 14C/30/2018-242, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 08.01.2021, zastavil toto konanie na základe späťvzatia žaloby žalobcom po výzve súdu na späťvzatie žaloby podľa § 138 CSP z dôvodu, že na tunajšom súde sa vedie konanie o určenie neplatnosti zmluvy pod sp. zn. 11C/6/2019.

12. Súd z registra C zistil, že v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 11C/6/2019 žalobcov- niektorých vlastníkov bytu s intervenientom KOMBYT-J. s.r.o. proti žalovaným a to 1/ C. s.r.o. a ostatným vlastníkom bytov o určenie neplatnosti Zmluvy o výkone správy so žalovaným 1/ C. s.r.o. zo dňa 10.01.2018 s účinnosťou od 01.06.2018, ešte nebolo rozhodnuté.

13. Súd z registra C, že na tunajšom súde sa viedlo a vedie iba jedno súdne konanie o určenie neplatnosti zmluvy o výkone správy ohľadne predmetného bytového domu súp. č. XXX a to konanie pod sp. zn. 11C/6/2018 o určenie neplatnosti Zmluvy o výkone správy zo dňa 10.01.2018 s účinnosťou od 01.06.2018, uzavretej so spoločnosťou C. s.r.o. so sídlom v N. F. a vo veci nebolo doteraz rozhodnuté. C. žaloba bola podaná na súd dňa 08.02.2019.

14. Súd sa najskôr zaoberal námietkou žalovaného 1/ o nespôsobilosti správu C. s.r.o. na zastupovanie žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto konaní podľa § 8a ods. X zák. č. XXX/XXXX Z.z. Z dôvodu, že v súčasnosti vykonáva správu bytového domu spoločnosť C. s.r.o. a v súdnom spore sp. zn. XXC/X/XXXX doteraz nebolo právoplatne rozhodnuté, že D. o výkone správy s touto spoločnosťou C. s.r.o. je neplatná, súd považoval za zástupcu žalovaných 2/ a nasl. spoločnosť C. s.r.o. a konal s ňou v zmysle § 9 ods. X zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení od 01.11.2018 doteraz.

15. Podľa § 9 ods. 8 písm. a) zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení od 01.11.2018 doteraz, spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz.

16. Žalovaný 1/ vzniesol námietku nedostatku svojej pasívnej legitímácie a mal záujem v tomto konaní vystupovať ako intervenient na strane žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V súdnom konaní žalobca v podanej žalobe v zmysle § 132 CSP (Civilného sporového poriadku) určuje, kto bude v spore vystupovať ako žalovaný. V tomto prípade žalobca označil spoločnosť K.-J. s.r.o. ako žalovaného, preto nemôže v zmysle E. vystupovať ako intervenient na strane žalovaných z vlastného podnetu podľa § 81 a nasl. CSP, pokiaľ je stranou sporu - žalovaným. Z tohto dôvodu vstup žalovaného 1/ ako intervenienta nie je prípustný.

17. Medzi stranami nebolo sporné a vyplýva to i z listu vlastníctva, že žalovaný 1/ nie je vlastníkom žiadneho bytu a ani nebytového priestoru v predmetnom bytovom dome.

18. Žalobca namietal nedodržanie zákonného postupu v zmysle § 14 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení ku dňu schôdze, z dôvodu, že mimoriadna schôdza bola zvolaná na deň 11.06.2018 o 18:00 hod. a pozvánka na túto schôdzu je zo dňa 07.06.2018, pričom nebola zachovaná zákonná lehota minimálne 5 pracovných dní na doručenie pozvánky pred dňom konania schôdze. (11. jún - 5 dní = 6. jún).

19. Podľa § 14 ods. 1, veta druhá zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení do 31.10.2018, 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.

20. Podľa § 14 ods. 8 vyššie cit. zák. 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.

21. Podľa ustálenej súdnej praxe a to napr. nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. PL.ÚS 110/2011 zo dňa 03.07.2013 predmetom žaloby podľa § 14 ods. 8 BytZ môžu byť nielen námietky smerujúce proti porušeniu zákonom ustanovenej procedúry pri prijímaní rozhodnutí ale aj námietky smerujúce proti obsahu týchto rozhodnutí. Podľa uznesenia ÚS SR sp. zn. IV.ÚS 194/2012 zo dňa 12.04.2012 sú v prípade sporu o neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov stranami sporu všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Podľa rozhodnutia NS SR sp. zn. 6Cdo 133/2018 zo dňa 23.04.2019 v spore o neplatnosť hlasovania nie je pasívne vecne legitimované spoločenstvo, ktoré iba zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

22. Súd by zamietol žalobu voči žalovanému 1/ , ak by žalobca voči nemu nezobral žalobu späť, pre nedostatok pasívnej legitímácie, pretože žalovaný 1/ nevlastní žiadny byt a ani nebytový priestor v predmetnom byte, teda nejde o rozhodnutia (žalované), ktoré by ho zaväzovali ako vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Žalovaný 1/ len v minulosti v určitom časovom období, ako je uvedené v žalobe a písomnom vyjadrení žalovaného 1/, vykonával správu predmetného domu. Keďže žalobca zobral žalobu proti žalovanému 1/ späť a súhlasili s tým žalovaný 1/ a zástupca žalovaných 2/ až 106, súd konanie proti žalovanému 1/ zastavil podľa § 144 až 146 CSP.

23. Súd žalobe proti ostatným žalovaným 2/ a nasl. vyhovel, pretože v konaní bolo bez pochybností preukázané, že nebol dodržaný zákonný procedurálny postup podľa § 14 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení do 31.10.2018, čo spôsobuje neplatnosť prijatých rozhodnutí pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Z dôvodu hospodárnosti konania v zmysle čl. 17 CSP sa súd už nezaoberal ďalšími namietanými skutočnosťami a okrem toho na tunajšom súde prebieha spor pod sp. zn. 11C/6/2019, ktorý rieši otázku platnosti/ neplatnosti zmluvy o výkone správy so spoločnosťou C. s.r.o.

24. Podľa § 256 ods. 1 CSP súd priznal žalovanému 1/ náhradu trov konania v rozsahu 100%, pretože zastavenie konania proti nemu procesne zaviniel žalobca. Podľa § 232 ods. 3 CSP súd určil dlhšiu lehotu na plnenie vzhľadom na zhoršenú celkovú ekonomickú situáciu pre pandémiu ochorenia COVID-19.

25. Podľa § 257 CSP súd nepriznal žalobcovi náhradu trov konania zo strany zvyšných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - žalovaných 2/ a nasl. z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré spočívali zo vzniknutej situácie, kedy vznikli 2 skupiny vlastníkov s rozdielnymi predstavami o osobe správcu

ich bytového domu, na čo mali a majú právo, avšak došlo z dôvodu k vzniku súdnych sporov, ktorých vyriešenie je na prospech všetkých.

Poučenie:

: Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne písomne alebo elektronicky so zaručeným elektronickým podpisom.

Podľa § 363 CSP 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1, 2, 3 CSP „odvolacie dôvody“ (ods.1) 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.

(ods.2) 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.

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

Podľa § 366 CSP „Novoty v odvolacom konaní“ - 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.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom dobrovoľne splnená, možno podať návrh na exekúciu podľa osobitného predpisu.