

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 22C/33/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1419201751
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Matayová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2020:1419201751.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Janou Matayovou v právnej veci žalobcu: E. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. XX, 841 03 Bratislava, zastúpená: Advokátska kancelária Prachová & Partners, s.r.o., so sídlom Pribinova 20, 811 09 Bratislava, IČO: 50 491 300, proti žalovanému: SVB Studenohorská 21, 23, so sídlom Studenohorská 23, 841 03 Bratislava, IČO: 42 258 472, zastúpený: JUDr. Marta Čarabová, advokátka, Prievozská 18, 821 09 Bratislava, o určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

Súd žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a**.

Žalovanému **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 100%.

O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou zo dňa 26.05.2019, doručenu tunajšiemu súdu 14.06.2019, domáhala, aby súd a/ zrušil uznesenia číslo 4, 5 a 8 prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB Studenohorská 21, 23 konanej dňa 16.05.2019, b/ určil, že hlasovanie o uznesenia číslo 10, 11, 12, 13, 14, 15 a 16 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB Studenohorská 21, 23 konanej dňa 16.05.2019 je neplatné. Žalobu odôvodnila tým, že na schôdzi spoločenstva vlastníkov bytov SVB Studenohorská 21, 23 konanej dňa 16.05.2019 žalovaný predložil na hlasovanie 9 bodov a žalobkyňa 7 bodov. Nakoľko hlasovanie nespĺňalo zákonom predpokladané podmienky, žalobkyňa je prehlasovanou vlastníčkou v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. Na členskej schôdzi sa zúčastnilo 21, neskôr 22 hlasujúcich osôb. Prezenčná listina nebola zverejnená a nie je ani súčasťou zápisnice. Na schôdzi boli prijaté uznesenia, s ktorými žalobkyňa nesúhlasí pre ich obchádzanie zákona, rozpor s dobrými mravmi a zmluvou o výkone správy. Pri uznesení č. 4/2019 žalobkyňa hlasovala proti schváleniu rozpočtu spoločenstva na rok 2019 z dôvodu jeho nejasnosti. Z položiek schváleného rozpočtu vyplýva, že SVB bude na konci roka 2019 v účtovnej nule, čo znamená, že všetky peňažné prostriedky SVB plánuje predsedníctvo minúť. Náklady rozpočtu nie sú žiadnym spôsobom identifikované a rozpočet nepredpokladá žiadne opravy. Pri uznesení č. 5/2019 (schválenie plánu opráv a investícií na rok 2019, 2020) žalobkyňa hlasovala proti prijatiu z dôvodu neúmerneho nárastu zadlžovania vlastníkov, ktorí musia splácať jeden úver 145.000,- Eur za zateplenie bytového domu, ďalší úver 80.000,- Eur za neopodstatnenú výmenu dobrých, funkčných výtahov. Tieto rizikové nárasty výdavkov úplne vyčerpajú všetky rezervy z FPÚO. Pri uznesení č. 8/2019 (spoplatnenie vyhľadávania dokladov vo výške 2,- Eur za 1 stranu) žalobkyňa hlasovala proti schváleniu pre jeho neopodstatnenosť, vlastníkov pri nahliadnutí do dokladov znevýhodňuje a obmedzuje právo vlastníka na nahliadnutie do dokladov SVB, ktoré priamo vyplýva zo zákona č. 182/1993 Z. z., v dôsledku čoho je s týmto zákonom v konflikte. V zákone sa v tejto súvislosti uvádza iná skutočnosť, a to že spoločenstvo je povinné umožniť vlastníčkovi nahliadnutie

do dokladov a na náklad vlastníka vyhotoviť kópie z dokladov, ak o to požiada. Náklady s tlačou alebo kopírovaním dokumentov však nepredstavujú 2,- Eurá za jednu stranu. Žalobkyňa na schôdzi predniesla návrhy uznesení, o ktorých zhromaždenie hlasovalo. Išlo o uznesenia č. 10/2019 - návrh na zrušenie zmluvy SVB so ŠFRB podpísanej predsedníčkou SVB pani S. z dôvodu neplatného (zmanipulovaného) hlasovania konaného dňa 22.05.2018, kedy zo strany predsedníctva SVB došlo k nezákonnému zráťaniu neplatných plnomocenstiev k hlasom vlastníkov; č. 11/2019 - návrh, aby SVB zrušilo zmluvu s VÚB bankou podpísanú dňa 25.07.2018 predsedníčkou SVB p. S., čím došlo k zmene dovtedajšieho majiteľa účtu pod obchodným menom SVB Studenohorská 21, 23 ako právnickej osoby na nového majiteľa účtu ako fyzické osoby = vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome súpis. č. XXXX/XX na ulici R. XX, XX v Bratislave, uvedení na LV č. XXXX, k. ú. Lamač z dôvodu neplatného hlasovania konaného dňa 22.05.2018, kedy predsedníctvo SVB nezákonne prirátalo k hlasom vlastníkov všetky hlasy doložené neplatnými plnomocenstvami a z dôvodu, že vlastníci splnomocnili predsedníčku SVB k zriadeniu záložného práva na účet FPÚO majiteľa SVB R. XX, XX a nie na byty na LV č. XXXX, k. ú. Lamač; č. 12/2019 - návrh na zrušenie uznesení č. 6/2018 - 13/2018 a aby SVB ustúpilo od svojho investičného zámeru výmeny výťahov vo vchodoch 21, XX z dôvodu jeho nehospodárnosti, neúčelnosti, nedôvodnosti, nikde v okolitých domoch sa to nerobí a pôžička rizikovo ukladá záložné bremeno na byty; č. 15/2019 - návrh na odvolanie všetkých členov volených orgánov (predseda, podpredseda a päť členov rady) spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Studenohorská 21, 23 v Bratislave, ktorí boli dňa 18.10.2017 zvolení do funkcií a dňa 07.11.2017 zapísaní do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov; č. 16/2019 - návrh, aby SVB zrušilo poplatky za správu bytového domu na Studenohorskej 21, XX v Bratislave. Uvedené uznesenia prednesené žalobkyňou na schôdzi vlastníkov bytov konanej 16.05.2019 neboli schválené.

2. Žalovaný v rámci vyjadrenia k podanej žalobe uviedol, že uznesením č. 4/2019 bol schválený rozpočet spoločenstva na rok 2019. Uvedený rozpočet bol na schôdzi vlastníkov vysvetlený nasledovne: služby za bývanie sa platia zálohovo a ročné vyúčtovanie sa vykonáva vždy do konca mája nasledujúceho kalendárneho roka. Poplatok za správu je ročne 3.079,68 Eur, mesačne za byt je to 8,06 Eur. Tento poplatok je od roku 2010 nezmenený. Položky č. 3 -7 (FúO, loggia, splátky úver PSS, vodomery a plynové rozvody) vo výške 2.247,72 Eur sú mesačne prevádzané z prevádzkového účtu na fondový účet. Z položky č. 3 sa platí 371,63 Eur do ŠFRB, úver PSS sa platí z položky č. 5. Podľa knihy bankového účtu bol k 30.11.2019 zostatok na fondovom účte 30.346,65 Eur. Tvorba a čerpanie fondového účtu je každý mesiac zverejňovaná vo vývesnej skrinke v dome, kde sú všetky príjmy a výdavky rozpísané s presnosťou na 1 cent. Rozpočet spoločenstva bol schválený tak, že z prítomných 22 bolo 21 za, proti bola iba žalobkyňa. Uznesenie č. 5/2019 (plán opráv na rok 2019) - výmena výťahov v 42 ročnom bytovom dome bola nutná z dôvodu opotrebovanosti, ako aj z bezpečnostných dôvodov. Výmena výťahov je už ukončená k všeobecnej spokojnosti všetkých vlastníkov. Jeden vlastník vymaľoval miestnosť č. X v suteréne len za cenu použitého materiálu, okapové chodníky okolo domu sú viac ako v 2/3 hotové, doteraz výdavky 8.778,83 Eur. Ponuka firmy za 20.000,- Eur bola odmietnutá. Oprava schodov pred vchodom č. XX a vybudovanie rampy je hotové. Plán opráv bol schválený z 22 prítomných tak, že 20 bolo za, žalobkyňa bola proti a jeden vlastník sa zdržal hlasovania. Uznesenie č. 8/2019 - aby platba 2,- Eurá za jednu stranu bola požadovaná od toho vlastníka bytu, ktorý požiada o predloženie dokladov týkajúcich sa spoločenstva. Platba je za vyhľadávanie dokladov a ich následné prefotenie. Z 22 prítomných bolo 20 za, zdržal sa jeden a proti bol jeden vlastník. Žalobkyňa odovzdala na zhromaždení predsedníctvu písomný návrh s požiadavkou, aby schôdza hlasovala o jej požiadavkách (uznesenia č. 10 - 16). V tomto návrhu žalobkyňa predkladala zhromaždeniu, aby boli opätovne prerokované veci, ktoré už boli v predchádzajúcich rokoch zhromaždením odsúhlasené, zrealizované a nie je možné ich meniť. Na ich zmenu uznesení predchádzajúcich období zaniklo v zmysle § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. právo. Napriek tomu bolo zhromaždenie s návrhom na zmeny oboznámené a ani jedna zmena nebola odsúhlasená.

3. Súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie, na ktorom vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov založených v spise, a to najmä: zápisnicou zo zhromaždenia vlastníkov bytov na Studenohorskej 21, 23 v Bratislave konanej dňa 16.05.2019, návrhmi žalobkyne na hlasovanie na schôdzi vlastníkov bytov z č.l. 7, splnomocnením pani H. F. zo dňa 16.10.2017, prezenčnou listinou zo zhromaždenia vlastníkov SVB Studenohorská 21, 23 zo dňa 22.05.2018, zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Studenohorská 21-23 v Bratislave konanej dňa 07.07.2010, prezenčnou listinou zo zhromaždenia vlastníkov SVB Studenohorská 21, 23 zo dňa 07.07.2010, splnomocneniami na č.l. 12-15, kópiou jednej strany zmluvy o spoločenstve na č.l. 16,

žiadosťou o nahliadnutie do dokladov SVB zo dňa 21.05.2019, odpoveďou na list zo dňa 06.06.2019, knihou bankového účtu za obdobie 01.11.-30.11.2019, výpisom z účtu k 30.11.2019, dodatkom č. 1 k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov v bytovom dome z 18.11.2011, splnomocneniami na č.l. 71-75, zmluvou s VÚB, a.s. na č.l. 93, knihou bankového účtu na č.l. 94, odpoveďou k požiadavke na vyhotovenie fotokópií zápisníc zo schôdzí zo dňa 29.01.2018, knihou bankového účtu na č.l. 96, listom označeným ako „cenové ponuky na stavebné práce“ zo dňa 19.07.2019, prvou stranou zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu č. XXXX/XXX/XXX/XX, výpisom z LV č. XXXX pre k.ú. Lamač zo dňa 13.05.2004, náčrtom na č.l. 99, vyjadrením na č.l. 100, zápisom zo stretnutia rady SVB zo dňa 01.02.2016, knihou bankového účtu na č.l. 102-103, výpisom z účtu k 31.12.2019, jedným listom zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov na č.l. 113, zápisnicou zo stretnutia komisie na výber zhotoviteľa výťahov zo dňa 04.07.2018, listinou zo stretnutia z 20.09.2018 na č.l. 115, podacími lístkami na č.l. 116-117, listom týkajúcim sa výmeny priečok v pivniciach a zateplenia stropov v suteréne na č.l. 118, výpisom z LV č. XXXX pre k. ú. Lamač zo dňa 26.05.2020 a spôsobom rozúčtovania fondu údržby a opráv predloženým na pojednávaní.

4. Súd nevykonával dokazovanie listinami označenými žalobkyňou v podaní zo dňa 10.01.2020, na ktorých predloženie žiadala zaviazat' žalovaného a výsluchom svedkov, výsluchom žalovaného a predložením prezenčnej listiny zo strany žalovaného, ktorí sa zúčastnili na hlasovaní podľa prezenčnej listiny, nakoľko súd vykonanie tohto dokazovania nepovažoval za potrebné s ohľadom na doposiaľ zistený skutkový stav. A zároveň pokiaľ ide o dôkazy navrhnuté na pojednávaní konanom dňa 04.11.2020, tieto boli navrhnuté zo strany žalobkyne až po uplynutí lehoty poskytnutej v zmysle § 153 CSP v rámci koncentrácie konania.

5. Právna zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní sa v plnom rozsahu sa pridržala tvrdení uvádzaných v žalobe a nasledujúcich vyjadrení. Na úvod uviedla, že predmetom tohto konania je žaloba prehlasovaného vlastníka bytu na schôdzi vlastníkov bytov zo dňa 16.05.2019. Požiadala súd, aby na podanú žalobu prihliadal podľa obsahu a nie podľa jej pomenovania, keďže žalobkyňa v prvotnom štádiu súdneho konania nebola právne zastúpená a nesprávne žalobu pomenovala. Žalobkyňa ako prehlasovaná vlastníčka sa podanou žalobou domáha zrušenia uznesení prijatých na tejto schôdzi. Prvé uznesenie je uznesenie č. 4/2019. V rámci tohto uznesenia sa schvaľoval rozpočet na rok 2019. Zo zákona vyplýva, že predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok. Zo samotného zmyslu tohto ustanovenia je zrejmé, že schvaľovať rozpočet je potrebné na nasledujúci rok a nie v polovici príslušného roka. V tomto prípade bol schvaľovaný rozpočet na rok 2019 v máji 2019, teda v polovici tohto roka, a teda polovicu roka sa hospodári podľa neschváleného rozpočtu bez odsúhlasenia schôdzou vlastníkov bytov. Takisto žalobkyňa poukazovala na to, že návrh rozpočtu je vytvorený tak, že príjmy a výdavky sú rovnaké. To znamená, že už vopred sa predpokladá, že výdavky budú rovnaké ako všetky príjmy smerujúce do rozpočtu. Jednou z položiek tohto rozpočtu je aj fond na opravu a úpravy v zmysle zákona, a preto bolo pre žalobkyňu zarádzajúce, ako je možné dopredu vedieť, že tento fond bude v plnom rozsahu minúty. Ďalším uznesením je uznesenie č. 5/2019, ktorým bol odsúhlasený plán opráv a plánovaných investícií na rok 2019, pričom rovnako ako v predchádzajúcom rozhodnutí sú opravy a investície na rok 2019 schvaľované až v polovici tohto roka, a teda polovicu roka sa investície a opravy uskutočňujú bez schválenia schôdzou vlastníkov bytov. Tak ako žalobkyňa uvádzala v žalobe, jednou z týchto položiek bolo aj zabezpečenie opravy výťahov, pričom žalovaný uvádzal, že výťahy sú údajne morálne opotrebované, avšak na preukázanie tohto tvrdenia nebolo zabezpečené žiadne relevantné stanovisko príslušného úradu a žalobkyňa má vedomosť, že v okolitých domoch sú tieto výťahy naďalej funkčné. Pravidelne sa vykonávala revízia týchto výťahov, pričom nebol zistený žiadny nedostatok. Ďalej uviedla, že väčšina vlastníkov v tomto bytovom dome sú dôchodcovia a takéto neprímerané výdavky ich finančne zaťažujú na ich pomery. Ďalšie napádané uznesenie je uznesenie č. 8/2019, v zmysle ktorého je vlastník povinný uhrádzať 2,- Eurá za 1 stranu dokumentu, ktorý si vyžiada k nahliadnutiu. Vo vyjadrení žalovaný uvádza, že 2,- Eurá za 1 stranu je poplatok za vyhľadanie a prefotenie dokladov. V zmysle tohto uznesenia je však vlastník povinný uhradiť 2,- Eurá za 1 stranu za každý dokument, ku ktorému bude chcieť nahliadnuť, hoci aj bez vyhotovenia kópie. Keďže automaticky po vyžiadaní je povinný tento poplatok uhradiť. Toto uznesenie zasahuje do práva vlastníka bytu nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu a robenia si z nich kópií, odpisov a výpisov. Keďže zákon hovorí, že je možné požadovať primerané náklady za prípadné vyhotovenie kópií, avšak nie len za samotné nahliadanie. Ďalším uznesením bolo uznesenie č. 15/2019, v zmysle ktorého bolo hlasované o odvolaní všetkých členov volených orgánov. V zmysle zápisnice bolo prítomných 22 vlastníkov, proti odvolaniu bolo 20. Keďže aktuálne žalobkyňa nemala k dispozícii prezenčnú listinu z tejto schôdze, poukazovala na

splnomocnenie, ktoré k svojmu vyjadreniu priložil žalovaný a uviedol, že toto sú splnomocnenia, ktorými na tejto schôdzi preukazovali konanie tretích osôb za vlastníkov bytov. Prvé je splnomocnenie pána H. Y., ktorý splnomocňuje A.. H. Y.. Pani Y. je podpredsedníčka žalovaného. Ďalším je splnomocnenie pani H. P., ktorá splnomocňuje pani A. S., ktorá v tom čase bola predsedníčkou žalovaného. Ďalšie splnomocnenie Dr. K. V., ktorý splnomocňuje H. Y., ktorá bola podpredsedníčkou žalovaného. Ďalším je splnomocnenie J.. V. P., ktorá splnomocňuje V. X., ktorá je členkou rady žalovaného. V zmysle zákona je vlastník bytu oprávnený splnomocniť inú osobu, aby ho na hlasovaní zastupovala, avšak nemôže splnomocniť predsedu, člena rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní. Toto hlasovanie ohľadne tohto uznesenia teda prebehlo v rozpore so zákonom, keďže hlasovali splnomocnené osoby, ktoré v zmysle zákona nemohli byť splnomocnené. Ďalším bolo uznesenie č. 16/2019, v zmysle ktorého žalobkyňa navrhla, aby boli zrušené poplatky za správu bytového domu. Žalobkyňa pritom poukazovala aj na vyjadrenie žalovaného, ktorý uviedol, že tieto poplatky sa nemenili od roku 2010. Tieto poplatky však boli zavedené v čase, keď správu domu vykonával správca, pričom toho času ju vykonáva spoločenstvo a zo zmluvy o výkone správy vyplýva, že výkon všetkých funkcií je bezodplatný. Na dopyt žalobkyne, na čo sú využívané tieto finančné prostriedky, jej bolo uvedené, že tieto finančné prostriedky sa preposielajú do fondu opráv. Keď žalobkyňa požadovala o tomto prevode potvrdenie, žalovaný jej uviedol, že minulý rok to zabudol preposlať. Vo zvyšných častiach uznesenia č. 10/2019, 11/2019 a 12/2019 si je žalobkyňa vedomá, že sa domáha zrušení uznesení, ktoré už boli raz v minulosti rozhodnuté, avšak až dodatočne zistila skutočnosti, ktoré uviedla v žalobe, a teda že žalovaný koná buď v rozpore s prijatými uzneseniami, alebo samotné hlasovanie prebehlo na základe nesprávnych splnomocnení. Žalobkyňa mala za to, že splnomocnenia udelené vlastníkami bytov, ktoré boli využité aj pri schôdzi, ktorá je predmetom tohto konania, nie sú na účely hlasovania použiteľné. Väčšina splnomocnení je z rokov 2010, 2011, pričom v tomto období nevykonávalo správu spoločenstvo, ale správca. Správa domu sa teda spravovala inými pravidlami a vlastníci bytov, ktorí v minulosti udelili splnomocnenie, už toho času nemusia mať prehľad o tom, akým spôsobom sa za nich hlasuje. Poukazovala na splnomocnenie pána A.. H. Y., na ktorom je síce doložka overenia jeho podpisu, avšak táto nie je kompletná, keďže na nej chýba okrúhla pečiatka úradu. Ďalej poukazovala na splnomocnenie H. F., z ktorého formulácie vyplýva, že je to plnomocnenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu. Žalobkyňa preto žiadala súd, aby zrušil uznesenia č. 4/2019, 5/2019, 8/2019, 10/2019, 11/2019, 12/2019 a 15/2019 a aby zrušil uznesenie č. 16/2019 a určil, že výkon správy prostredníctvom spoločenstva je bezodplatný.

6. Právna zástupkyňa žalovaného sa v rámci vyjadrenia na pojednávaní v plnom rozsahu pridržala vyjadrení, ktoré podala k žalobnému návrhu dňa 05.03.2020 a 20.12.2019. Tieto vyjadrenia boli doplnené aj príslušnými prílohami. K jednotlivým bodom ktoré boli prednesené na pojednávaní sa vyjadrila takto: čo sa týka uznesenia č. 8, ide o úhradu čiastky 2,- Eurá za dokumenty, ktoré vlastník bytu požiadal k nahliadnutiu prípadne z nich vyhotovenia fotokópií. Čiastka 2,- Eurá bola odsúhlasená väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov a táto čiastka sa považuje za primeranú podľa vysvetlenia na schôdzi, nakoľko vyhľadávanie dokladov z archívu a pod. zaberie aj dostatok času. Takisto podstatná čiastka ktorá bola venovaná výťahom a bola odsúhlasená v máji 2019, tak toto sa nezakladá na pravde, nakoľko výťahy a ich výmena bola schválená v roku 2018 a je to dokumentované uznesením č. 6/2018, ktoré doložila k svojmu vyjadreniu. Čo sa týka splnomocnení, je pravdou, že sú starších dátumov, ale nikdy neboli odvolané, a teda ich považovala za platné. Čo sa týka poplatkov za správu domu vo výške 8,- Eur mesačne, tak podľa vyjadrenia klienta sú za tieto peniaze kupované prostriedky na administratívu napr. papier, toner, počítačové vybavenie, softvér a pod. Jednotliví členovia predstavenstva bezodplatne vykonávajú správu domu. K ostatným veciam uviedla, že boli prekludované, nakoľko 30 dňová zákonná lehota uplynula. K odsúhlasovaniu fondu opráv v polovici roka by sa mohla vyjadriť kompetentná pani predsedníčka, ale podľa vysvetľovania z ich strany, všetko mali dohodnuté a prejednané v zápisniciach z predchádzajúcich rokov, týka sa to výťahov, vymalovania miestností atď. Na základe toho, že vždy na konci mája sa robí rozpočet na nasledujúci rok podľa vyúčtovania. Po vyúčtovaní je zrejme, aké finančné prostriedky prechádzajú do budúceho roka, resp. sú už vybraní dodávatelia prác, podľa ktorých sa dá určiť cena prác. Vzhľadom na uvedené žiadala žalobu ako nedôvodnú zamietnuť a zaviazat žalobcu na úhradu súdnych trov v plnom rozsahu.

7. Z obsahu predložených listinných dôkazov ako aj nesporných tvrdení medzi stranami, súd zistil, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. XX zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. Lamač, ktorý sa nachádza v bytovom dome na ulici Studenohorská XX. Správu predmetného bytového domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov SVB Studenohorská 21, 23 so sídlom Studenohorská 23, Bratislava, IČO:

42 258 472. Medzi stranami nebolo sporné, že dňa 16.05.2019 sa konalo zhromaždenie vlastníkov bytov na Studenhorskej 21, 23 v Bratislave, na ktorom došlo k prijatiu uznesení č. 4, 5 a 8, ktorých zrušenia sa žalobkyňa v konaní domáhala a zároveň neboli prijaté uznesenia č. 10, 11, 12, 13, 14, 15 a 16, ktorých neplatnosti sa žalobkyňa v tomto konaní domáhala. Sporné medzi stranami sporu ostalo, či boli splnené podmienky na zrušenie uznesení č. 4, 5 a 8 vlastníkov bytov schválených na schôdzi konanej dňa 16.05.2019 a vyhlásenie neplatnosti uznesení č. 10, 11, 12, 13, 14, 15 a 16, ktoré na predmetnej schôdzi neboli vlastníckmi odsúhlasené.

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

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

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

10. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "spoločné nebytové priestory"), príslušenstvo a príslušený pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len "register").

11. Podľa § 7b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádzajú priamo dodávateľovi (ďalej len "úhrady za plnenia"), a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou. Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok. Spoločenstvo môže v mene vlastníkov bytov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príslušený pozemok.

12. Podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom do 31.10.2018) prehlasovaný vlastníci 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 vlastníci 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 vlastníci 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 uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníci 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 vlastníckmi 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.

13. Podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia 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 oznámenia výsledku 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 potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

14. Žalobkyňa sa v predmetnom konaní domáhala určenia, že hlasovanie o uzneseniach č. 10, 11, 12, 13, 14, 15 a 16 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB Studenohorská 21, 23 konanej dňa 16.05.2019 je neplatné. Zároveň žiadala, aby súd zrušil uznesenia č. 4, 5 a 8 prijaté na tej istej schôdzi vlastníkov bytov.

15. V prvom rade sa súd zaoberal otázkou včasnosti podanej žaloby s poukazom na ustanovenie § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Schôdza vlastníkov bytov, na ktorej boli prijaté uznesenia, ktorých zrušenia, prípadne vyslovenia neplatnosti sa žalobkyňa ako prehlasovaná vlastníčka domáhala, sa konala dňa 16.05.2019. Žalobkyňa podala žalobu na poštovú prepravu dňa 14.06.2019, ktorý deň možno považovať za deň doručenia žaloby na súd. S poukazom na uvedené súd dospel k záveru, že žalobkyňa podala žalobu na súd včas, t.j. v lehote 30 dní od konania schôdze vlastníkov bytov.

16. Včasnosť podania žaloby sa však nevzťahuje k uzneseniam č. 10, 11, 12 a 15/2019, ktoré síce boli predmetom schôdze konanej dňa 16.05.2019, avšak v rámci týchto uznesení sa žalobkyňa domáhala zrušenia už raz prijatých uznesení na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 22.05.2018, resp. v roku 2017 (vo vzťahu k voľbe kandidátov do orgánov SVB).

17. V tejto súvislosti súd konštatuje, že lehota 30 dní v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. (predtým v zmysle § 14 ods. 8 účinného do 31.10.2018), v rámci ktorej sa prehlasovaný vlastník môže obrátiť na súd, predstavuje lehotu, ktorá má prekluzívny charakter. Po uplynutí prekluzívnych lehôt už nie je možné iným spôsobom sa domáhať zrušenia, neplatnosti, či nepripustnosti prijatých rozhodnutí na schôdzi vlastníkov. Tieto prekluzívne lehoty sú stanovené práve preto, aby sa zabránilo prieskumu prijatých rozhodnutí so značným časovým odstupom, čo by neprispelo k právnej istote vlastníkov a stabilite právnych vzťahov nastolených prijatými rozhodnutiami. Uplynutím prekluzívnej lehoty dochádza ku konvalidácii prípadných väd rozhodnutia vlastníkov bytov, pričom sa už nemožno iným spôsobom domáhať zrušenia prijatých rozhodnutí. V opačnom prípade by zakotvenie týchto lehôt v zákone stratilo akýkoľvek význam a zmysel, ak by bolo prípustné ich obchádzanie prostredníctvom žalôb, ktoré majú hmotnoprávny podklad v ustanoveniach všeobecných právnych predpisov.

18. Stanovenie prekluzívnych lehôt podporuje známu zásadu súkromného práva *vigilantibus iura scripta sunt* (právo patrí bdelym), podľa ktorej si každý má strážiť a chrániť svoje práva ich včasným uplatnením na súde tak, aby sa neprekludovali, príp. nepremičali. Zakotvenie prekluzívnych lehôt na podanie žaloby má za cieľ nastoliť stav stability a nemennosti prijatých rozhodnutí, ktoré nie sú včas spochybnené na súde. Márnym uplynutím prekluzívnej lehoty sú formálne a vecné nedostatky prijatých rozhodnutí konvalidované a v záujme právnej istoty sa tieto rozhodnutia považujú za platné a záväzné.

19. V súvislosti s návrhom žalobkyne na zrušenie uznesení č. 4, 5 a 8 súd konštatuje, že ustanovenie § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. (resp. § 14 ods. 8 účinného do 31.10.2018) umožňuje vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru, ktorý bol prehlasovaný, obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol. Súd však v zmysle citovaného ustanovenia môže rozhodovať iba o prípadnej neplatnosti rozhodnutia prijateho vlastníckymi bytov, nemá však oprávnenie takéto rozhodnutie zrušovať.

20. Pokiaľ ide o návrh žalobkyne na vyslovenie neplatnosti uznesení č. 10, 11, 12, 13, 14, 15 a 16 prijatých na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 16.05.2019, resp. aj prípadné vyslovenie neplatnosti uznesení č. 4, 5 a 8, v zmysle obsahu podanej žaloby, súd sa v prvom rade zaoberal otázkou vecnej legitímácie strán sporu v tomto konaní.

21. Na to, aby sa niekto stal stranou v súdnom konaní, nie je potrebné, aby bol aj účastníkom hmotnoprávneho vzťahu, o ktorý v konaní ide; stačí, ak podá žalobu (v takom prípade sa stáva žalobcom) alebo aby bola proti nemu podaná žaloba (v takom prípade sa stáva žalovaným). Či však bude žalobca v spore úspešný, závisí od toho, či strany sporu sú účastníkmi hmotnoprávneho vzťahu, z ktorého sa vyvodzuje žalobou uplatnený nárok. Pre označenie stavu vyplývajúceho z hmotného práva, kedy je jedna strana subjektom práva a protistrana v konaní subjektom povinnosti, ktoré sú predmetom konania, sa v občianskom procesnom práve užíva pojem vecná legitímácia. Z hľadiska posúdenia vecnej legitímácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa určitá fyzická alebo právnická osoba len subjektívne cíti byť účastníkom určitého hmotnoprávneho vzťahu, ale vždy iba to, či účastníkom objektívne je alebo nie je. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie znamená, že ten kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia (žalobca), nie je nositeľom tohto hmotnoprávneho oprávnenia a teda ani účastníkom hmotnoprávneho vzťahu, o ktorý v konaní ide. Nedostatok pasívnej vecnej legitímácie znamená, že ten o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (žalovaný), nie je nositeľom tejto povinnosti, a teda ani účastníkom hmotnoprávneho vzťahu, o ktorý v konaní ide.

22. V danom prípade sa žalobkyňa domáhala žalobou ako prehlasovaná vlastníčka vyslovenia neplatnosti uznesení prijatých vlastníckmi bytov na schôdzi konanej dňa 16.05.2019, pričom však žalobu podala voči spoločenstvu vlastníkov bytov SVB Studenohorská 21, 23.

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

24. Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že spoločenstvo je osobitným právnym subjektom, ktorý vykonáva správu domu v rozsahu vymedzenom v ustanovení § 6 ods. 2 citovaného zákona. Spoločenstvo je právnickou osobou založenou podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Výkon práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, zvolávanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov a spôsob hlasovania sú upravené v ustanovení § 14a citovaného zákona. Podľa § 14a ods. 8 citovaného zákona prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledkoch hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

25. Otázka vecnej legitímácie v konaní o určenie neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov vychádza z ustáleného názoru, že ak má byť určená neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. V prípade, ak účastníkmi konania (sporovou stranou) nie sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, rozhodnutie, ktoré by mohlo byť v konaní vydané, by nemohlo byť záväzné pre tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí neboli účastníkmi súdneho sporu. Je nepochybné, že sú to iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí realizujú svoje vlastnícke práva hlasovaním a závery hlasovaním prijaté sú rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Rozhodnutie prijaté väčšinou vlastníkov je prejavom ich väčšinovej vôle, ktoré je realizované. V prípade rozhodnutia súdu o neplatnosti hlasovania by došlo k negovaniu rozhodnutia prijatého príslušnou väčšinou vlastníkov v rámci hlasovania, čím by zároveň došlo k zmene tohto rozhodnutia. Je preto nevyhnutné, že sporovými stranami v spore o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov a určenie neplatnosti konkrétnych rozhodnutí prijatých na zhromaždení musia byť všetci ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, teda všetci okrem tých, ktorí sú v danom spore žalobcami. Rovnaký záver vyplýva aj z rozhodnutí Ústavného súdu SR sp. zn. IV.ÚS 194/2012 a III.ÚS 11/2015 (viď rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 27.09.2018, sp. zn. 3Co/307/2017).

26. Je teda zrejmé, že spoločenstvo predstavuje osobitný právny subjekt, ktorý vykonáva správu domu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., pričom však nie je oprávnené vykonávať hlasovanie na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Táto právomoc patrí len vlastníkom bytov a nebytových

priestorov v bytovom dome. Pokiaľ sa teda prehlasovaný vlastník chce na súde domáhať neplatnosti uznesení schválených väčšinou vlastníkov bytov, žaloba musí smerovať voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Nakoľko žalobkyňa podala žalobu o neplatnosť uznesení prijatých na schôdzi vlastníkov bytov konanej 16.05.2019 voči spoločenstvu, toto nie je pasívne vecne legitimovaným subjektom v predmetom konaní.

27. S poukazom na vyššie uvedené odôvodnenie tohto rozsudku súd žalobu v celom rozsahu zamietol bez toho, aby sa bližšie zaoberal meritom veci.

28. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému, ktorý bol v konaní úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) § 363 CSP.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

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