

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 11C/85/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1215204033  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 11. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Hana Posluchová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2019:1215204033.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave v sporovej veci žalobcu: Z. E., H.. XX.XX.XXXX, D. XXXX/XXX, C., proti žalovaným: 1. BYTOKOMPLET, s.r.o., Kamenárska 18, Bratislava, IČO: 35 698 845, zast. JUDr. Rudolfom Mičietom, advokátom, so sídlom Medzilaborecká 21, Bratislava, 2. F. U., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 3. N. U., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 4. X. A., H.. XX.XX.XXXX, C. G. XX, C., 5. Ľ. D., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 6. B. D., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 7. C.. O. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. Š.Á. XX, C., 8. Z. Á., H.. XX.XX.XXXX, C. Š. XXXX/XX, C., 9. T. Á., H.. XX.XX.XXXX, C. Š. XXXX/XX, C., 10. Z. M. E., H.. XX.XX.XXXX, C. H. X, C., 11. P. K. A., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 12. Z. F., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 13. P. U. X., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 14. Q.M.. A. X., H.. XX.XX.XXXX, D. XXX, C., 15. F. Č., H.. XX.XX.XXXX, C. S. X, C., 16. Z. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. N. XXXX/XX, C., 17. A. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 18. P. B. K., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 19. E. L., H.. XX.XX.XXXX, Q. XXXX/X, S., 20. P. A. S., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 21. P. X. S., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 22. P. F. Q., H.. XX.XX.XXXX, C. T. XX, C., 23. N. S., H.. XX.XX.XXXX, C. C. Č.. XX, K. (N. Š. XXXX/X, Q.), 24. G. S., H.. XX.XX.XXXX, C. C.B. Č.. XX, K. (N. Š. XXXX/X, Q.), 25. S. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 26. Z. T. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. Š. E. X, C., 27. Z. S., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 28. P. Q. X., S., H.. XX.XX.XXXX, D. XXX, C., 29. P. A. R., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 30. E.na R., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 31. N. C., H.. XX.XX.XXXX, D. XXX, C., 32. R. D., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 33. T. S., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 34. Q. P., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 35. G. P., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 36. A. E., H.. XX.XX.XXXX, C. R. XXX, O., 37. S. C., H.. XX.XX.XXXX, C. D. X, C., 38. Z. A. T., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 39. S. S., H.. XX.XX.XXXX, C. R. X, E.P. (C. XX, E.), 40. A. N. S., H.. XX.XX.XXXX, C. R. X, E. (C. XX, E.), 41. P. Z. R., H.. XX.XX.XXXX, C. V. Š.. Z. XX, Ž. H. D., 42. A. Š., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 43. Z. Š., H.. XX.XX.XXXX, D. XXX, C., 44. Z. E., H.. XX.XX.XXXX, C. K. XX, O. S., 45. H. X., H.. XX.XX.XXXX, C. K. XX, O. S., 46. U. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 47. Z. E., H.. XX.XX.XXXX, C. N. XX, C., 48. E. C., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 49. A. M., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 50. P. B. M., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 51. X. E., H.. XX.XX.XXXX, D. XXX, C., 52. P. B. M.H., H.. XX.XX.XXXX, C. Q. XX, L. O., 53. Z. K., H.. XX.XX.XXXX, C. G. XX, C., 54. Z. K., H.. XX.XX.XXXX, C. G. XX, C., 55. Ľ. O., H.. XX.XX.XXXX, C. G. XX, C., 56. Z. Z.Á., H.. XX.XX.XXXX, C. T. XX, S., 57. Z. V., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., 58. Z. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XX, C., 59. Z. N., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XX, C., 60. P. S. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XX, C., zastúpení správcom: BYTOKOMPLET, s.r.o., Kamenárska 18, Bratislava, IČO: 35 698 845, zast. JUDr. Rudolfom Mičietom, advokátom, so sídlom Medzilaborecká 21, Bratislava, o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, takto

### rozhodol:

I. Žaloba sa zamietá.

II. Žalovaným v 1.-60. rade sa proti žalobkyni priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa ako vlastníčka bytu č. X, ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu na ul. D., N. XXX, C. - N., sa žalobou doručenou Okresnému súdu Bratislava I dňa 08.01.2015 a postúpenou tunajšiemu súdu dňa 17.02.2015 domáhala určenia neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to pôvodne len voči žalovanému v 1. rade.

2. Žalobkyňa svoju žalobu odôvodnila tým, že dňa 09.12.2014 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na tejto schôdzi bolo prijaté rozhodnutie označené ako Uznesenie č. X/XX/XXXX, podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov schválili predložený návrh Zmluvy o výkone správy so správcovskou spoločnosťou BYTOKOMPLET s platnosťou od 01.01.2015. Zároveň si schválili zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj poplatok do fondu opráv vo výške 0,7 €/m<sup>2</sup> za byt a 0,05 €/m<sup>2</sup> za nebytový priestor (garáž) s účinnosťou od 01.01.2015. O tomto Uznesení hlasovali vlastníci bytov tak, že z prítomných 35 (z celkových 51) boli za 33 a proti 2 (pán Q. B. S. Z. E.). Žalobkyňa poukázala na § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého 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 vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome. Ďalej podľa § 14 ods. 8 citovaného zákona, má prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Vzhľadom na vyššie uvedené má žalobkyňa za to, že rozhodnutie spoločenstva vlastníkov bytov - Uznesenie č. X/XX/XXXX prijaté na schôdzi vlastníkov zo dňa 09.12.2014 je neplatné, pretože je v rozpore so zákonom, konkrétne s § 10 ods. 1 posledná veta zákona č. 182/1993 Z.z. a tým je neplatná aj Zmluva o výkone správy uzavretá medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov a žalovaným. Čiastku, ktorú vlastníci garáží majú hradíť do fondu prevádzky, údržby a opráv nepostačuje na pokrytie výdavkov, ktoré sa majú hradíť z tohto fondu. Určenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov a garáží vo výške 0,05 €/m<sup>2</sup> podľa názoru žalobkyne nezohľadňuje ich mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v zmysle § 10 ods. 1 posledná veta zákona č. 182/1993 Z.z. Vzhľadom k tomu, že správca uzavrel Zmluvu o výkone správy s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov, ktorá je v rozpore so zákonom, žiadala žalobkyňa súd, aby určil, že Uznesenie č. X/XX/XXXX prijaté na schôdzi vlastníkov zvolanej dňa 09.12.2014 je neplatné.

3. Pôvodne jediný žalovaný (teraz v 1.rade) spoločnosť BYTOKOMPLET, s.r.o. v písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 26.01.2015 uviedol, že ak má žalobkyňa snahu podanou žalobou zvrátiť výsledok hlasovania podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. tým, že sa ako prehlasovaný vlastník domáha, aby súd rozhodol inak, ako bolo rozhodnuté na schôdzi vlastníkov bytov, tak nie je pasívne legitimovaný v tomto konaní. Nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorého sa hlasovanie týkalo. Hlasovania sa nezúčastnil v tom zmysle, že by hlasovaním vykonával právo vlastníka bytu alebo nebytového priestor, ale bol z titulu pozície správcu bytového domu prítomný pri hlasovaní, nakoľko prítomnosť správcu bytového domu na schôdzi vlastníkov je základným predpokladom konania schôdze. Schôdzu nevedol, nebol zapisovateľom, nebol overovateľom a ani skrutátorom, čo je zrejme z Uznesenia č. X/XX/XXXX. Vzhľadom na vyššie uvedené navrhoval, aby súd žalobu zamietol pre nedostatok jeho pasívnej vecnej legitimácie.

4. V písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 14.04.2015 žalobkyňa uviedla, že trvá na podanom návrhu, pretože má za to, že Zmluva o výkone správy nie je v súlade so zákonom. Vzhľadom na tvrdenia v písomnom vyjadrení žalovaného (teraz v 1.rade) žiadala súd, aby pripustil vstup ďalších účastníkov na strane žalovaného do konania, a to vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome. Ďalej uviedla, že Správcovská spoločnosť zastúpená P. M. D. vystavila predpis zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od 01.01.2015 s dátumom vyhotovenia 29.12.2014. Správca týmto porušil § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. poukazovať preddavky mesačne vopred. Správca nemal podpísať Zmluvu o výkone správy, ktorá je v rozpore so zákonom, kedy sú vlastníci povinní platiť do fondu opráv rovnakú sumu za m<sup>2</sup> podľa spoluvlastníckeho podielu. Čiastkou 0,05 €/m<sup>2</sup> za nebytový priestor vlastníci nepokryjú náklady spojené so spoluvlastníckym podielom. Z tohto vyplýva, že vlastníci nebytových priestorov sa kúpou nebytového priestoru súčasne stávajú spoluvlastníkmi podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a z tohto titulu sú povinní prispievať do fondu opráv, a to

podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Správca ďalej porušuje čl. VIII zmluvy o výkone správy, kedy čerpanie prostriedkov fondu nad 1.000,00 € podlieha odsúhlaseniu vlastníkov, pričom vlastníci nedali žiaden súhlas na úhradu sumy 1.377,49 €, ktorú správca uhradil dňa 28.01.2015 a dňa 27.02.2015. Čo sa týka návrhu Zmluvy o výkone správy, vlastníckmi bola určená 5 členná komisia, ktorá mala pripomienkovať návrh Zmluvy, ale keďže členovia komisie a ani vlastníci tento návrh Zmluvy nečítali, je zrejmé, že ho nemohli ani pripomienkovať. Žalobkyňa ďalej poukázala na ďalšie nedostatky, a to na napríklad na to, že v predpise zálohových platieb od 01.01.2015 chýba spôsob rozpočítavania nákladov na zimnú údržbu. Správca ďalej porušuje čl. IV - práva a povinnosti správcu, keďže žalobkyni odmietol nahliadnuť do zoznamu neplatičov. Správca nerešpektuje zákon, a to napríklad v tom, že zoznam neplatičov nad 500,00 € nebol nikdy zverejnený na mieste v dome obvyklom na oznamovanie informácií. Žalobkyňa má za to, že zo strany správcu došlo vedome k podpísaniu takej Zmluvy o výkone správy ktorá nie je v súlade so zákonom a nezodpovedá ani reálnemu stavu týkajúceho sa domu a záväzkov, ktoré majú vlastníci v dome.

5. Uznesením č.k. 11C/85/2015-71 zo dňa 24.09.2015 súd na návrh žalobkyne podaný dňa 14.4.2015 pripustil, aby do konania vedeného pod sp. zn. 11C/85/2015 na strane žalovaných ako ďalší účastníci vstúpili vlastníci bytov a nebytových priestorov, a to: F. U., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., B. Ž. v 2. rade, N. U., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 3. rade, X. A., H.. XX.XX.XXXX, C. G. XX, C., ako žalovaná v 4. rade, L. D., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 5. rade, B. D., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 6. rade, C. O. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. Š. XX, C., ako žalovaná v 7. rade, Z. Á., H.. XX.XX.XXXX, C. Š. XXXX/XX, C., ako žalovaný vo 8. rade, T. Á., H.. XX.XX.XXXX, C. Š. XXXX/XX, C., ako žalovaná v 9. rade, Z. M. E., H.. XX.XX.XXXX, C. H. X, C., ako žalovaná v 10. rade, P. K. A., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 11. rade, Z. F., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 12. rade, P. U. X., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 13. rade, Q. A. X., H.. XX.XX.XXXX, D. XXX, C., ako žalovaná v 14. rade, F. Č., H.. XX.XX.XXXX, C. S. X, C., ako žalovaný v 15. rade, Z. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. N. XXXX/XX, C., ako žalovaný v 16. rade, A. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 17. rade, P. B. K., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 18. rade, E. L., H.. XX.XX.XXXX, Z. XX, C. C., ako žalovaná v 19. rade, P. A. S., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 20. rade, P. X. S., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 21. rade, P. F. Q., H.. XX.XX.XXXX, C. T. XX, C., ako žalovaný v 22. rade, N. S., H.. XX.XX.XXXX, C. C. Č. XX, K. ( N. Š. XXXX/X, Q.), ako žalovaný v 23. rade, G. S., H.. XX.XX.XXXX, C. C. Č. XX, K. ( N. Š. XXXX/X, Q.), ako žalovaná v 24. rade, S. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 25. rade, Z. T. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. Š. E. X, C., ako žalovaná v 26. rade, Z. S., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 27. rade, P. Q. X., S., H.. XX.XX.XXXX, D. XXX, C., ako žalovaný v 28. rade, P. A. R., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 29. rade, E. R., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 30. rade, N. C., H.. XX.XX.XXXX, D. XXX, C., ako žalovaný v 31. rade, R. D., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 32. rade, T. S., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 33. rade, Q. P., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 34. rade, G. P., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 35. rade, A. E., H.. XX.XX.XXXX, C. R. XXX, O., ako žalovaný v 36. rade, S. C., H.. XX.XX.XXXX, C. D. X, C., ako žalovaný v 37. rade, Z. A. T., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 38. rade, S. S., H.. XX.XX.XXXX, C. R. X, E. (C. XX, E.), ako žalovaný v 39. rade, A. N. S., H.. XX.XX.XXXX, C. R. X, E. (C. XX, E.), ako žalovaná v 40. rade, P. Z. R., H.. XX.XX.XXXX, C. V. Š. Z. XX, Ž. H. D., ako žalovaný v 41. rade, A. Š., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 42. rade, Z. Š., H.. XX.XX.XXXX, D. XXX, C., ako žalovaná v 43. rade, Z. E., H.. XX.XX.XXXX, C. K. XX, O. S., ako žalovaný v 44. rade, H. X., H.. XX.XX.XXXX, C. K. XX, O. S., ako žalovaná v 45. rade, U. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 46. rade, N. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 47. rade, E. C., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 48. rade, A. M., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 49. rade, P. B. M., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 50. rade, X. E., H.. XX.XX.XXXX, D. XXX, C., ako žalovaná v 51. rade, P. B. M., H.. XX.XX.XXXX, C. Q. XX, L. O., ako žalovaná v 52. rade, Z. K., H.. XX.XX.XXXX, C. G. XX, C., ako žalovaný v 53. rade, Z. K., H.. XX.XX.XXXX, C. G. XX, C., ako žalovaná v 54. rade, L. O.C., H.. XX.XX.XXXX, C. G. XX, C., ako žalovaný v 55. rade, A. O., H.. XX.XX.XXXX, G. XX, C., ako žalovaná v 56. rade, Z. V., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 57. rade, Z. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaný v 58. rade, B.H. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XXX, C., ako žalovaná v 59. rade.

6. Uznesením č.k. 11C/85/2015-178 zo dňa 12.10.2016 súd rozhodol, že v konaní bude pokračovať s dedičom žalovanej v 47. rade, N. E., H.. XX.XX.XXXX, T.. XX.XX.XXXX, H. C. D. XXX, C. a to s Z. E., H.. XX.XX.XXXX, C. N. XX, C..

7. V písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 11.01.2017 právny zástupca žalovaných opätovne namietal pasívnu legitímáciu žalovaného v 1. rade v konaní a žiadal voči nemu konanie zastaviť. Ďalej uviedol, že žalovaný v 1. rade v konaní môže vystupovať len ako zákonný zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z.. Žalobkyňa podala žalobu dňa 09.01.2015 s tým, že nesprávne označila žalovaného vzhľadom na nedostatok pasívnej legitímácie. Žalobkyňa zmenu žaloby vykonala dňa 14.04.2015 tak, že rozšírila okruh žalovaných o vlastníkov bytov. Takáto zmena žaloby však bola vykonaná až po uplynutí prekluzívnej 30-dňovej lehoty v zmysle ustanovení § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení účinnom od 01.10.2014), a teda právo žalobkyne domáhať sa, aby súd rozhodol vo veci inak, zaniklo. Je zrejmé, že ak pôvodnú žalobu žalobkyňa podala už dňa 08.01.2015, tak už v tomto čase jej bol známy výsledok predmetného hlasovania. Zmena žaloby bola podaná na súd až po vyše 3 mesiacoch odo dňa podania žaloby a minimálne po vyše 2 mesiacoch odo dňa uplynutia prekluzívnej doby, kedy sa prehlasovaný vlastník mohol domáhať, aby súd rozhodol inak. Je zrejmé, že sa žalobkyňa pred uplynutím prekluzívnej doby nedomáhala nároku voči subjektom, voči ktorým sa takéhoto nároku domáhať mohla, a jej prípadné domáhanie sa takéhoto nároku po uplynutí prekluzívnej doby spôsobuje, že žalobkyňa nemôže byť úspešná v tomto súdnom konaní.

8. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 07.03.2017 uviedla, že správcovská spoločnosť BYTOKOMPLET, s.r.o. priniesla návrh Zmluvy o výkone správy, ktorá nie je správna a nie je v súlade so zákonom, a taktiež neexistuje zápisnica zo schôdze, na ktorej prišlo k jej podpísaniu. Podľa tvrdení správca nemal robiť vyúčtovanie nákladov na byt a nebytový priestor za rok 2014, lebo nemal potrebné a správne podklady prislúchajúce k roku 2014. Žalobkyňa reklamovala vyúčtovanie za rok 2014, ktoré správca neakceptoval. V ročnom vyúčtovaní za rok 2014 správca uviedol, že zálohy na dom boli v celkovej výške 74.731,28 € a náklady v sume 69.873,91 €, rozdiel je teda suma 4.857,72 €, čo je o 2.839,35 € viac, pričom v roku 2015 vyplatil vlastníkom čiastku preplatkov za rok 2014 vo výške 7.696,72 €, čo je o 2.839,35 € viac. Podľa zákona č. 182/1993 Z.z. sú vlastníci bytov povinní v súlade so Zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastníci bytov a nebytových priestorov platia preddavky mesačne od roku 2009, ale tieto platia, ako sa im páči. Bývalý správca nesprávne viedol účtovníctvo a nevymáhal nedoplatky od neplatičov. Žalobkyňa ďalej poukazovala na viacnásobný nesprávny postup správcu, príkladmo čo sa týka platenia preddavkov, vedenia účtov, prehľadnosti účtovníctva, úhrady faktúr, výpočtu nákladov na teplo, prenájmu priestorov v suteréne, plnenia požiadavky Uznesenia č. 6 zo schôdze konanej 6.5.2015 atď. Na základe vyššie uvedených skutočností žalobkyňa žiadala zrušenie Zmluvy o výkone správy z 11.12.2014 správcovskou spoločnosťou BYTOKOMPLET s.r.o. Ďalej žiadala, aby správca BYTOKOMPLET s.r.o. vrátil na účet, z ktorého zasielala preddavky: sumu 984,57 € (preplatok za rok 2014), sumu 89,19 € (správcovský preplatok za rok 2014), sumu 15,34 € (poplatok za výbor, nakoľko si neplnil povinnosti), zo Zmluvy o výkone správy z 05.12.2007 podpísanej so správcom SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. za rok 2014 sumu 65,90 € (preplatok za rok 2015) a sumu 72,00 € (poplatok za výkon správy za rok 2015). Žiadala aby správca BYTOKOMPLET s.r.o. vrátil na účet domu: sumu 1201,20 € (ktorú odúčtoval z fondu opráv v roku 2015 a zapísal ako nevymožiteľná pohľadávka za SP Z. Z.), sumu 400,26 € (ktorú odčítal z fondu opráv v roku 2015 a zapísal ako nevymožiteľná pohľadávka za SP A. X.), sumu 1200,36 € (ktorú odčítal z fondu opráv v roku 2015 a zapísal ako nevymožiteľná pohľadávka za SP E. S.), sumu 45,85 € (ktorú odčítal z fondu opráv v roku 2015 a zapísal ako nevymožiteľná položka od roku 2004,2006), sumu 88,15 (fond opráv 2015 zmluvná pokuta za omeškanie platby za teplo za obdobie od 1.1.2011), sumu 108,00 € (sumu, ktorá bola z fondu opráv vyplatená firme RODOM za zle odvedenú prácu - zmapovanie vykurovacích telies).

9. Uznesením č.k. 11C/85/2015-321 zo dňa 12.03.2019 súd rozhodol, že v konaní bude pokračovať s dedičom žalovanej v 56. rade, A. O., H.. XX.XX.XXXX, T.. XX.XX.XXXX, H. G. XX, C., a to s Z. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. T. XX, S., a s dedičmi žalovanej v 59.rade, B. E., H.. XX.XX.XXXX, T.. XX.XX.XXXX, H. C. D. XX, C., a to s Z. N., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XX, C., a s P. S. E., H.. XX.XX.XXXX, C. D. XX, C..

10. Vo vyjadrení doručenom súdu dňa 08.07.2019 právny zástupca žalovaných zotrval na svojich doterajších tvrdeniach a ďalej uviedol, že žalobkyňa vo svojom podaní zo dňa 06.03.2017 okrem iného v konaní požaduje od žalovaných nárok, vyčíslený určitou sumou. Žalovaný v 1. rade ktorýkoľvek z

uvedených nárokov žalobkyne neuznáva a nie je mu zrejmé, na základe akého právneho titulu sa žalobkyňa voči nemu týchto nárokov domáha. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení uvádza, že trvá na zrušení Zmluvy, žalovanému v 1. rade ale nie je zrejmé, či sa domáha zrušenia Zmluvy od určitého dátumu alebo má na mysli určenie neplatnosti Zmluvy. Žalobkyňa v žalobe a následne vo svojom písomnom podaní robí výpočet pochybení správcu, pričom podľa žalovaného v 1. rade sú všetky uvedené skutočnosti nepravdou, ktorú žalobkyňa interpretuje vo svoj prospech. Napríklad, čo sa týka splatnosti mesačných zálohových platieb, ktorá síce podľa zákona č.182/1993 Z. z. je do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca, ale ak vlastníci majú v Zmluve o výkone správy dojednaný iný deň (konkrétne 15.deň bežného mesiaca), čo je vecou dohody medzi zmluvnými stranami, rozhodne to nemožno považovať za pochybenie žalovaného v 1. rade. Žalobkyňa sa pôvodne domáhala určenia neplatnosti uznesenia schôdze, a nie neplatnosti Zmluvy. K pôvodnému petitu, ktorý bol formulovaný v samotnej žalobe právny zástupca žalovaných uviedol, že podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení platnom v čase podania žaloby), môže súd rozhodnúť len vo veci samotného hlasovania - o predmete hlasovania, avšak súd ako taký, nemôže bez ďalšieho len určiť neplatnosť schôdze, resp. uznesenia na nej prijatom. Žalovaný v 1. rade má preto za to, že petit tak, ako ho žalobkyňa pôvodne požadovala, nemá oporu v zákone. Vzhľadom na to, že žalobkyňa vo vyjadrení zo dňa 06.03.2017 uviedla iný petit, keďže sa domáhala zrušenia zmluvy, navyiac s nárokom na zaplatenie súm žalovaným v 1.rade, nie je žalovanému v 1. rade zrejmé, čoho sa žalobkyňa vlastne domáha a voči komu. Keďže žalobkyňa sa domáha niečoho, na čo nemá zákonný, ani iný nárok, žiadal, aby súd žalobu ako zmätočnú zamietol. Žalovaný v 1. rade na záver uviedol, že v rámci podania ktoré je predmetom tohto súdneho konania sú žalobkyňou uvádzané porušenia správcu, ktoré boli predmetom šetrenia Slovenskej obchodnej inšpekcie, ktorá vykonala kontrolu v období od 13.12.2018 do 20.2.2019, a to priamo na podnet žalobkyne pani Z. E., pričom skonštatovala, že nebolo zistené porušenie právnych predpisov.

11. Súd uznesením č.k. 11C/85/2015-367 zo dňa 16.09.2019 zmenu petitu tak, ako sa jej domáhala žalobkyňa v podaní doručenom súdu dňa 07.03.2017 nepripustil, nakoľko výsledky doterajšieho konania by nemohli byť podkladom pre konanie o zmenenej žalobe. Predmetom konania tak ostal nárok uplatnený žalobkyňou v zmysle žaloby doručenej dňa 08.01.2015 v znení podania doručeného dňa 14.4.2015.

12. Súd vo veci nariadil pojednávania a vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov, ktoré tvoria obsah spisu a zistil tento skutkový stav:

13. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov na D. V. Č.. XXX-XXX N. C. konanej dňa 9.12.2014 súd zistil, že na predmetnej schôdzi bolo prijaté Uznesenie č. X/XX/XXXX, ktorým vlastníci bytov a nebytových priestorov schválili predložený návrh Zmluvy o výkone správy so správcovskou spoločnosťou BYTOKOMPLET, s.r.o. v plnom rozsahu a so zapracovanými podmienkami s platnosťou od 01.01.2015. Zároveň schválili zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí budú tvoriť výbor v zložení: A. M., R. D. B. M. E. ako aj poplatok do fondu opráv vo výške 0,7 €/m<sup>2</sup> za byt a 0,05 €/m<sup>2</sup> za nebytový priestor (garáž) s účinnosťou od 01.01.2015. Uvedené Uznesenie bolo prijaté v pomere hlasov 33:2, pričom proti boli pán Q. a pani E..

14. Podľa listu vlastníctva č. XXXX vedeného pre k.ú. N., obec: C. -m.č. Vračuňa, okres C. P., je žalobkyňa výlučnou vlastníčkou bytu č. X na D. V.. Č.. XXX N. C. a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku o veľkosti XXXXX/XXXXXXXX.

15. Podľa Zmluvy o výkone správy zo dňa 11.12.2014 je žalovaný v 1. rade správcom bytového domu na D. XXX-XXX N. C..

16. Na pojednávaní dňa 7.11.2019 žalobkyňa do súdneho spisu založila list spoločnosti Spokojné bývanie s.r.o. zo dňa 23.10.2018, v ktorom sa uvádza, že spoločnosť Spokojné bývanie s.r.o. vykonávala správu domu D. XXX-XXX C. do 30.9.2015.

17. Žalobkyňa v konaní pred súdom zotrvala na podanej žalobe. V nadväznosti na list spoločnosti Spokojné bývanie s.r.o. zo dňa 23.10.2018 poukázala na to, že ku dňu k 1.1.2015 nemohla vzniknúť správa domu žalovaným v 1. rade, nakoľko k tomuto dňu ešte trvale správa zo strany Spokojné Bývanie s.r.o.. Ďalej uviedla, že vlastníčkou bytu je od septembra 2005, a poukázala na to, že je diskriminovaná

zo strany správcu, nakoľko nedostala pozvánku na schôdzu dňa 11.12.2014, nebola jej ani predložená zápisnica z tejto schôdze.

18. Právny zástupca žalovaných v konaní pred súdom uviedol, že sa nevie vyjadriť, prečo žalobkyni nebola doručená pozvánka a zápisnica zo schôdze konanej dňa 11.12.2014. Má však za to, že predmetom konania je schôdza zo dňa 9.12.2014. Netuší, či sa 11.12.2014 nejaká schôdza konala. Pokiaľ ide o žalobkyňou predložený listinný dôkaz - list zo dňa 23.10.2018 - nevie sa k nemu vyjadriť vzhľadom na to, že bol do spisu založený až na pojednávaní. K tvrdeniu žalobkyne k výkonu správy domu uviedol, že je otáznosť, či žalobkyňa v období od 1.1.2015 do 30.9.2015 platila za správu dvom správcovským spoločnostiam. Ak žalobkyňa podala žalobu dňa 9.1.2015 voči žalovanému v 1.rade, tak žaloba by mala byť zamietnutá z dôvodu absencie pasívnej vecnej legitímácie. Pokiaľ žalobu rozšírila podaním doručeným 14.4.2015, tak právo žalobkyne voči žalovaným v 2.-60.rade zaniklo z dôvodu jeho neuplatnenia v prekluzívnej lehote.

19. Súd vec právne posúdil nasledovne:

Podľa § 9 ods. 8 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom od 1.10.2014 do 31.12.2015) vlastník 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 päť 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 v dome obvyklým.

Podľa § 14 ods. 8 prvá veta citovaného zákona (v znení účinnom od 1.10.2014 do 31.12.2015- teraz § 14a ods. 8 prvá veta) 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.

20. Z vykonaného dokazovania vyplynulo a medzi stranami ani nebolo sporné, že žalobkyňa je vlastníčkou bytu v bytovom dome na D. XXX N. C.. Taktiež medzi stranami nebolo sporné, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov na D. V. Č.. XXX-XXX N. C. konanej dňa 9.12.2014 bolo prijaté Uznesenie č. X/XX/XXXX, ktorým vlastníci bytov a nebytových priestorov schválili predložený návrh Zmluvy o výkone správy so správcovskou spoločnosťou BYTOKOMPLET s.r.o. v plnom rozsahu a so zapracovanými podmienkami s platnosťou od 01.01.2015. Ďalej schválili zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí budú tvoriť výbor v zložení: A. M., R.Á. D. B. M. E. a tiež schválili poplatok do fondu opráv vo výške 0,7 €/m<sup>2</sup> za byt a 0,05 €/m<sup>2</sup> za nebytový priestor (garáž) s účinnosťou od 01.01.2015. Uvedené Uznesenie bolo prijaté v pomere hlasov 33:2, pričom proti boli pán Q. a pani E.. Žalobkyňa sa teda v zmysle ustanovenia § 14 ods. 8 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení účinnom od 1.10.2014 do 31.12.2015- teraz § 14a ods. 8 prvá veta) ako prehlasovaná vlastníčka bytu obrátila na súd, aby vo veci rozhodol. Žalobu v zákonnej lehote 30 dní (odo dňa oznámenia výsledku hlasovania), t.j. dňa 8.1.2015, však podala proti jedinému žalovanému - spoločnosti Bytokomplet s.r.o.. Až v dôsledku námietky nedostatku pasívnej vecnej legitímácie vznesenej týmto žalovaným vo vyjadrení k žalobe rozšírila okruh žalovaných subjektov aj o vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to podaním doručeným súdu dňa 14.4.2015, teda po uplynutí zákonnej 30-dňovej lehoty. Uvedená lehota má prekluzívny charakter, čo vyplýva z dikcie „inak právo vlastníka zaniká“, pričom ide o lehotu hmotnoprávnú. Súd skúma dodržanie uvedenej lehoty z úradnej povinnosti a v prípade oneskoreného podania žaloby je nutné žalobu zamietnuť bez vecného prejednanja sporu.

21. Pokiaľ ide o pasívnu vecnú legitímáciu v prípade žaloby podanej podľa ustanovenia §14 ods. 8 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení účinnom od 1.10.2014 do 31.12.2015 - teraz § 14a ods. 8 prvá veta), tak takáto žaloba musí smerovať voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome bez ohľadu na to, či boli prítomní na schôdzi, na ktorej sa prijalo predmetné uznesenie, resp. je irelevantné ako hlasovali. Je tomu tak z dôvodu, že rozhodnutia prijaté na schôdzach vlastníkov zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pasívne legitimovaným v posudzovanom prípade však nie je správca bytového domu, hoci zastupuje vlastníkov, pretože ide o samostatný právny subjekt majúci vlastnú právnu subjektivitu aj procesnú spôsobilosť. Tvorcami prejavu vôle, ktorý sa transformuje do podoby uznesení prijatých na schôdzi vlastníkov, sú totiž samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov prítomní na schôdzi. Preto len vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu byť žalovanými subjektami v spore podľa § 14 ods. 8 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení účinnom od 1.10.2014 do 31.12.2015- teraz § 14a ods. 8 prvá veta), lebo len ich rozhodnutia ich právne zaväzujú, t.j. vyplývajú im z nich práva a povinnosti.

22. Vzhľadom na uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia bolo potrebné žalobu voči žalovanému v 1. rade ako správcovi predmetného bytového domu zamietnuť z dôvodu nedostatku jeho pasívnej vecnej legitímácie. Voči ostatným žalovaným súd žalobu zamietol predovšetkým z dôvodu márneho uplynutia 30-dňovej prekluzívnej lehoty. Žalobkyňa podala žalobu dňa 08.01.2015 s tým, že nesprávne označila žalovaného vzhľadom na nedostatok jeho pasívnej vecnej legitímácie. Žalobkyňa až dňa 14.04.2015 rozšírila okruh žalovaných o vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Procesný návrh žalobkyne na pristúpenie ďalších subjektov do konania však bol doručený súdu až po uplynutí prekluzívnej 30-dňovej lehoty v zmysle ustanovení § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. (v znení účinnom od 01.10.2014) a teda právo žalobkyne domáhať sa, aby rozhodol súd, zaniklo.

23. Nakoľko súd žalobu zamietol z vyššie uvedených dôvodov (nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovaného v 1. rade a márneho uplynutia 30-dňovej prekluzívnej lehoty), nemal súd dôvod - aj s poukazom na zásadu hospodárnosti konania - vykonať dokazovanie v merite veci navrhovanej žalobkyňou. Ani list spoločnosti Spokojné bývanie s.r.o. zo dňa 23.10.2018, ktorý žalobkyňa predložila súdu až na pojednávaní dňa 7.11.2019, nebol spôsobilý zvrátiť závery súdu vyplývajúce z odôvodnenia tohto rozsudku, a to s ohľadom na právne posúdenie prejednávanej veci.

24. Pre úplnosť súd konštatuje, že z aktuálneho listu vlastníctva vyplývajú zmeny vo vlastníctve bytov v predmetnom bytovom dome vzniknuté prevodom vlastníckych práv k dotknutým bytom v priebehu konania. Nakoľko žalobkyňa na uvedené zmeny nereagovala podaním návrhu na zmenu subjektu konania na strane žalovaného, bolo by nutné žalobu zamietnuť i z tohto dôvodu, pretože niektorí z pôvodne žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov už vlastníkmi v čase rozhodovania súdu neboli, a teda im (toho času) nesvedčí pasívna vecná legitímácia. Naopak, noví vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorých vlastnícke právo po začatí konania, resp. po podaní procesného návrhu žalobkyne na rozšírenie okruhu subjektov na strane žalovaného dňa 14.4.2015 vzniklo, a ktorí by teda boli v tomto spore pasívne vecne legitimovaní, sa nestali procesnou stranou sporu v dôsledku absencie relevantného procesného návrhu žalobkyne v tomto smere, čo však je taktiež dôvod na zamietnutie žaloby. Prípadný vyhovujúci rozsudok len voči niektorým z vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome by totiž nebol vykonateľný, pretože by nezaväzoval všetky subjekty, ktoré by zaväzovať mal.

25. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 C.s.p. a úspešným žalovaným v 1.-60. rade priznal proti neúspešnej žalobkyňi náhradu trov konania v rozsahu 100%. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancii po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

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

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.

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.

Ak povinný v stanovenej lehote dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na exekúciu.