

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 11Co/427/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7108218929
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Čabaiová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2019:7108218929.5

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jarmily Čabaiovej a sudcov JUDr. Zuzany Matyiovej a JUDr. Martina Kolesára v spore žalobcov: 1/ SVB Zvonárska 9, Košice, so sídlom Zvonárska 144/9, Košice - Staré mesto, IČO: 50 657 097, zast. JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou, so sídlom Čajakova 5, Košice, 2/ A. J., nar. 15.X.XXXX, bytom R., E. 11 a 3/ GO INVEST s.r.o., so sídlom Košice, Buzulucká 11, IČO: 36749737, žalovaní v 2. a 3. rade zastúpení Advokátskou kanceláriou Illeš, Šimčák, Bröstl, s.r.o. so sídlom Košice, Štúrova 27, IČO: 36 861 472, proti žalovanej Q., zast. JUDr. Richardom Kovalčíkom, advokátom so sídlom Košice, Rázusova 1, o zaplatenie 5.979,31 € (180.132,80 Sk) istiny s prísl., o odvolaniach žalobcov v 1., 2. a 3 rade proti rozsudku 11C/19/2009-481 zo dňa 3.2.2016 Okresného súdu Košice I

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok a vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice I (ďalej „súd prvej inštancie“ alebo tiež len „súd“) rozsudkom žalobu žalobcov zamietol (I.) a žalobcom v 1., 2. a 3. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalovanej trovy konania vo výške 4.107,15 € k rukám jej právneho zást. JUDr. Richarda Kovalčíka, advokáta so sídlom Košice, Rázusova 1, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku (II.).

2. Rozhodol tak o žalobe podanej na súde dňa 8.7.2008, ktorou sa právny predchodca žalobcu v 1. rade spol. You in media, s.r.o. so sídlom Nitra, Tolstého 11, IČO: 36 597 694, vykonávajúca správu bytového domu súp. č. XXX, zapísaného na LV č. XXXXX v k. ú. C. N., okres R. I, W. R. - C. N. na parc. č. XXXX, bytov a nebytových priestorov vo vchode č. X na ul. P. v R. na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej s vlastníkmi bytov dňa 27.6.2006, domáhal uloženia povinnosti zaplatiť mu sumu 5.979,31 € (180.132,80 Sk) istiny spolu s poplatkom z omeškania 2,5 promile denne odo dňa omeškania až do zaplatenia dlžných mesačných platieb príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu za roky 2005, 2006, 2007 a za 1/2008, ktoré žalovaná ako vlastníčka bytov č. 1 a č. 3 v bytovom dome v lehotách splatnosti v predpísanej výške aj napriek upomienke zo 14.1.2008 nezaplatila, dostala sa tak do omeškania s ich zaplatením, vrátane tiež dlhu vo výške 19.720,- Sk (654,58 €) za obdobie od 1.10.2005 do 30.6.2006, na zaplatenie ktorého sa zaviazala dohodou o mimoriadnom príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu uzatvorenou dňa 27.6.2006.

3. Súd prvej inštancie na návrh žalobcu uznesením č.k. 11C/19/2009-282 zo dňa 4.10.2011 (ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 9.11.2011) pripustil, aby žalobca You in media, s.r.o., so sídlom Tolstého 11, Nitra, IČO: 36 597 694, z konania vystúpil a na jeho miesto vstúpil žalobca: BYTY-SERVIS, spol. s r.o. Košice, so sídlom Gemerská 3, Košice, IČO: 31 663 303, ktorý vykonáva správu domu podľa zmluvy o výkone správy uzavretej dňa 23.12.2010. Uznesením č.k. 11C/19/2009-461 zo dňa 28.5.2015, právoplatne dňa 24.6.2015, na návrh žalobcu súd pripustil vstup ďalších účastníkov do konania: A. J. ako žalobkyne v 2. rade a GO INVEST s.r.o. so sídlom E. XX, R., IČO: 36749737, ako žalobcu v 3. rade.

4. Právne vec posúdil podľa ustanovení § 524 ods. 1, § 39, § 100 ods. 1, § 101 a § 112 Občianskeho zákonníka (ďalej tiež len „OZ“), § 8b ods. 1 v spojení s prechodným ust. § 32c ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „cit. zákona“). V konaní prednostne ako predbežnú riešil otázku, či na základe zmluvy o postúpení pohľadávok (bez uvedenia dátumu podpísania) uzatvorenej medzi pôvodným žalobcom You in media, s.r.o. ako postupcom a spol. BYTY - SERVIS spol. s r.o. Košice mohol nový správca uplatniť predmetnú pohľadávku. Zo zmluvy o postúpení pohľadávky uzavretej podľa ust. § 524 OZ mal preukázané, že postupca You in media, s.r.o., so sídlom Tolstého 11, Nitra, bezodplatne postupuje na postupníka BYTY - SERVIS spol. s r.o. Košice, so sídlom Gemerská 3, Košice, IČO: 31 663 313, pohľadávku vo výške 5.979,31 € s príslušenstvom voči Q.. K. J., bytom P. 9, R., ktorá vznikla titulom neuhradených predpísaných platieb za služby spojené s užívaním bytov č. 1 a č. 3 a platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na Zvonárskej 9 v Košiciach zo strany Ing. K. J. ako vlastníčky bytov č. 1 a 3 a je vymáhaná na Okresnom súde Košice I v konaní vedenom pod sp. zn. 11C/19/2009 s tým, že postupca súhlasil, aby postupník vymáhal pohľadávky, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, vstúpil do konania na miesto postupcu, ktoré sa vedú ohľadom postúpených pohľadávok a v plnom rozsahu disponoval s predmetom konania. Vychádzajúc z ust. § 524 ods. 1 OZ, zákona č. 182/1993 Z.z. a z obsahu zmluvy o výkone správy uzavretej dňa 12.2.2008 konštatoval, že správca je o. i. v rámci správy domu oprávnený v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vymáhať prípadné nedoplatky na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom toto oprávnenie správcu nezakladá aj jeho právo s takouto pohľadávkou disponovať; takéto právo majú výlučne len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú vlastníckymi prostriedkami vo fonde prevádzky údržby a opráv, teda aj prípadnej pohľadávky (§ 123 OZ). V prípade nezaplatených príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv ide vždy výlučne o pohľadávku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako veriteľov, a nie o pohľadávku správcu. Nakoľko pohľadávka, ktorá bola predmetom zmluvy o postúpení pohľadávky, nie je pohľadávkou správcu (jeho majetkom), preto bol súd prvej inštancie toho názoru, že správca ju nemohol platne postúpiť na tretiu osobu zmluvou o postúpení pohľadávky. Pri posúdení otázky vecnej legitímácie žalobcu (jeho právneho predchodcu), súd prvej inštancie za rozhodujúce považoval ust. § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase podania návrhu na začatie konania (8.7.2008), a nie ustanovenie zákona účinné v čase uzatvorenia zmluvy o výkone správy (27.6.2006), keďže v čase podania návrhu bol právny predchodca žalobcu povinný riadiť sa platným a účinným zákonom - ust. § 8b ods. 1 cit. zákona, podľa ktorého správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet. Zároveň súd prvej inštancie poukázal na znenie ust. § 32c ods. 2 cit. zákona, podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov, resp. právny predchodca žalobcu boli povinní zmluvu o výkone správy uzatvorenú dňa 7.6.2006 uviesť do súladu so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov najneskôr do 31.12.2007, k čomu však v danom prípade nedošlo, a preto sa ustanovenia zmluvy o výkone správy, ktoré boli v rozpore s cit. zákonom, stali neplatnými. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že právny predchodca žalobcu v čase podania návrhu nemal aktívnu vecnú legitímáciu, pokiaľ návrh podal vo svojom mene, a nie v mene vlastníkov bytu a nebytových priestorov, ktorí boli oprávnení na vymáhanie nedoplatku. Za irelevantnú a zavádzajúcu súd označil právnu konštrukciu prezentovanú pôvodným žalobcom 1/ založenú na údajnom splnomocnení správcu vlastníckymi bytov a nebytových priestorov na konanie vo svojom mene a mal za to, že vlastníci bytov a nebytových priestorov platne nespĺnoli správcu na to, aby vo svojom mene vymáhal pohľadávky tvoriace predmet konania. V prípade udelení plnej moci právnenému predchodcovi žalobcu v zmysle článku 9.1 zmluvy o výkone správy, ide výlučne len o udelenie oprávnenia správcovi konať za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v ich mene a na ich účet, čl. 9.2 zmluvy o výkone správy súd považoval za neplatný. Zároveň súd prvej inštancie zdôraznil, že pokiaľ povolil zámenu účastníkov konania na strane žalobcu 1/ podľa ust. § 92 ods. 1 O.s.p., táto skutočnosť sama o sebe ešte neznamená, že aktívnu vecnú legitímáciu mal právny predchodca žalobcu 1/, resp. že táto svedčí v súčasnosti žalobcovi 1/. Podľa názoru súdu žalobca 1/ svoju aktívnu vecnú legitímáciu nedôvodne odvodzoval zo zmluvy o postúpení pohľadávky, ktorou pôvodný navrhovateľ You in media, s.r.o. postúpil pohľadávku na BYTY - SERVIS spol. s r.o. Košice, lebo táto zmluva je neplatná a v takom prípade žalobca BYTY - SERVIS s.r.o. nie je v konaní aktívne vecne legitímovaný. Súd mal za to, že správca nie je vlastníkom pohľadávky, a preto ju nemôže v zmysle ust. § 524 ods. 1 OZ platne postúpiť na tretiu osobu. Z dôvodu neplatnosti zmluvy o postúpení pohľadávky medzi pôvodným žalobcom a žalobcom 1/ preto žalobu žalobcu v 1. rade zamietol a výškou „neplatného nároku“ sa už nezaoberal.

5. Pokiaľ ide o nárok žalobcov v 2. a 3. rade, súd prvej inštancie dospel k záveru, že bol nimi uplatnený po márnom uplynutí zákonom stanovenej trojročnej premlčacej doby podľa § 101 OZ (približne po 5 - 7

rokoch, resp. po 8 - 10 rokoch od splatnosti jednotlivých pohľadávok, ktorá sa pohybuje v rozpätí rokov 2006 - 2008), a preto je premlčaný a prihladol na námietku premlčania uplatnenú v konaní žalovanou. Mal za to, že dňom podania návrhu na začatie konania 8.7.2008 nedošlo automaticky k prerušeniu premlčacej doby v zmysle ust. § 112 OZ, nakoľko právo na zaplatenie údajných pohľadávok nebolo uplatnené veriteľmi, ale treťou osobou (právnym predchodcom žalobcu), a preto ani nemohlo dôjsť k zastaveniu plynutia premlčacej doby. Súd prvej inštancie argumentoval zároveň tým, že mu nebolo zrejmé, čoho sa žalobcovia 2/ a 3/ domáhali, keďže žalobca 1/ na pojednávaní dňa 3.2.2016 neupravil peť návrhu a naďalej sa domáhal zaplatenia dlžnej sumy s tým, že žalobcov 2/ a 3/ považoval za „osoby, ktoré majú záujem na spore“. Vzhľadom na uvedené „nárok žalobcov v 2. a 3. rade proti žalovanej nebol žiadny“, a preto návrh zamietol ako nedôvodný. O trovách konania rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 v spojení s § 149 ods. 1 O.s.p. tak, že neúspešným žalobcom uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalovanej náhradu trov konania vo výške 4.107,15 € pozostávajúcich z odmeny a náhrady hotových výdavkov jej advokáta JUDr. Richarda Kovalčíka, priznanú podľa vyhl. č. 605/20004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov.

6. Rozsudok napadli včas podanými odvolaniami pôvodný žalobca v 1. rade BYTY - SERVIS, spol. s r.o. Košice, IČO: 31 663 303 (ďalej tiež len „žalobca“) a žalobcovia v 2. a 3. rade (ďalej tiež „žalobcovia“).

7. Žalobca v 1. rade BYTY - SERVIS, spol. s r.o. Košice podané odvolanie odôvodnil odvolacími dôvodmi podľa ust. § 205 ods. 2 písmen a), d), e) a f) O.s.p. Namietal nesprávne a neúplné skutkové zistenia, nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie, nedostatok podmienok konania a vady konania uvedené v ust. § 221 ods. 1 písm. f) O.s.p. porušením práva na spravodlivý proces a odňatím možnosti konať pred súdom postupom súdu, ktorý ho nevyzval na odstránenie nedostatku konania (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo 244/2012). Nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie, že jeho právny predchodca nebol vlastníkom bytov a nebytových priestorov nikdy platne splnomocnený na to, aby vo svojom mene vymáhal pohľadávky, ktoré sú predmetom konania. V tejto súvislosti poukázal na to, že plná moc vyplýva priamo zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako aj z dohody o plnomocenstve dohodnutej v osobitnom čl. IX ods. 9.2 zmluvy o výkone správy zo dňa 27.6.2006, ktorá bola uzatvorená platne a podpísaná všetkými vlastníkami vrátane žalovanej, podľa ktorého cit.: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov poverujú a splnomocňujú You in media s.r.o., aby ako správca bytového domu Zvonárska 9 vo vlastnom mene konal ohľadom tejto správy, najmä vyčíslil výšku úhrad za služby spojené s užívaním príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, nedoplatky z nich vymáhal prípadne aj súdnou cestou, uzatváral obchodné zmluvy, v týchto sa zaväzoval a vymáhal nároky ohľadne nárokov na opravy, údržby a rekonštrukcie, revízie a iné úkony spojené so správou“. V súvislosti s udeleným zmluvným plnomocenstvom poukázal na ust. § 23 a § 31 OZ a mal za to, že oprávnenie zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní pred súdom a vo vlastnom mene vymáhať nedoplatky, a to aj súdnou cestou mu vzniklo nielen na základe zákona, ale aj na základe dohody o plnomocenstve (zmluvné zastúpenie) v osobitnom článku IX. zmluvy o výkone správy. Za nesprávny považoval názor súdu prvej inštancie, podľa ktorého článok 9.2. zmluvy o výkone správy je nutné považovať za neplatný. Udelenie plnej moci neupravuje iný osobitný právny predpis, a preto je nutné, aby sa vznik a zánik právneho vzťahu vzniknutého zmluvným plnomocenstvom riadil Občianskym zákonníkom, v ktorom je upravený tiež zánik plnomocenstva v ust. § 33b. Z odôvodnenia rozsudku pritom vyplýva, že súd nerozlišuje medzi zmluvným plnomocenstvom, ktoré vzniklo na základe dohody o plnomocenstve v režime Občianskeho zákonníka a zákonným plnomocenstvom, ktoré žalobcovi 1/ vyplýva priamo z ust. § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého je správca oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. V tejto súvislosti poukázal na stanovisko Najvyššieho súdu SR vo veci sp. zn. 3Cdo 180/2006 (ktoré citoval). Podľa žalobcu je zrejmé, že cieľom zákonodarcu navrhovanými právnymi úpravami bolo už priamo zo zákona udeliť správcovi oprávnenie zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov na súde vo veciach, ktoré sa týkali správy domu. Tento cieľ sledovala už novela zákona č. 367/2004 Z.z. a novelou č. 268/2007 Z.z. sa tento cieľ aj potvrdil, nakoľko v dôvodovej správe k bodom 18 až 24 je uvedené, že sa umožňuje správcovi zo zákona zastupovať vlastníkov bytov na súde vo veciach, ktoré sa týkajú správy domu. Žalobca mal za to, že právne posúdenie veci súdom prvej inštancie, ktoré odvodzuje neplatnosť dojednaného zmluvného plnomocenstva ust. § 32c ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je v priamom rozpore s cieľom novely č. 268/2007 Z.z. Skutočnosť, že touto novelou sa udelilo správcovi zákonné oprávnenie zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní pred súdom, nemá vplyv na platnosť dohodnutého zmluvného zastúpenia medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a správcom. Takýto výklad by

bol nielen v priamom rozpore s cieľom zákonodarcu (aby vlastníci bytov a nebytových priestorov boli v súdnych konaniach zastupovaní správcom, keďže uplatňovanie práv vlastníckmi spôsobovalo prieťahy v súdnych konaniach z dôvodu častých zmien účastníkov súdnych konaní), ale súčasne aj v priamom rozpore s inštitútom právnej istoty a nosnou zásadou občianskeho práva, ktorou je zásada zmluvnej voľnosti. Podľa žalobcu zákonné oprávnenie správcu konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, ktoré bolo udelené správcovi novelou č. 268/2007 Z.z., správcovi neudeluje povinnosť, ale právo a nemôže zakladať neplatnosť práv nadobudnutých správcom na základe uzavretej dohody o plnomocenstve (porov. nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL.ÚS 16/95, ktorý prihliada na ochranu už nadobudnutých práv, rovnako PL. ÚS 37/99), lebo nikomu nemožno odňať jeho riadnym spôsobom nadobudnuté práva na základe neskoršie vydaného právneho predpisu. Zo širšieho hľadiska túto požiadavku treba chápať tak, že je neprípustné odňať nadobudnuté práva, resp. ich obmedziť ex tunc, t.j. do minulosti pred účinnosťou nového zákona. Táto požiadavka ako imanentná súčasť právnej istoty sa vzťahuje predovšetkým na základné práva a slobody, ktoré sú v zmysle čl. 12 ods. 1 ústavy neodňateľné, nescudziteľné, nepremiľateľné a nezrušiteľné. V kontexte s tým nie je možná jednostranná zmena alebo zrušenie súkromnoprávnej zmluvy, čo vyplýva nielen z jej podstaty ako výsledku dohody zmluvných strán, ale i z podstaty uznávanej požiadavky zachovania riadne nadobudnutých práv. Do pozornosti dal tiež nález ÚS SR sp. zn. I.ÚS 242/2007 k otázke základných princípov výkladu zmlúv, podľa ktorého neplatnosť zmluvy má byť výnimkou a nie zásadou a je v rozpore s princípom právneho štátu vyplývajúcim z čl. 1 ústavy taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom neplatnosť zmluvy nezakladajúcim. V zmysle uvedeného mal žalobca za to, že nemožno v právnom štáte pripustiť, aby dôsledkom prijatia novely č. 268/2007 Z.z., ktorou sa udelilo správcovi oprávnenie zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní pred súdom, bol zánik práv nadobudnutých správcom od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe riadne uzatvoreného zmluvného plnomocenstva. Žalobca sa nestotožnil ani s právnym názorom súdu prvej inštancie uvedeným odôvodnením na str. 7, podľa ktorého pri posúdení otázky vecnej legitímácie žalobcu je relevantné ust. § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. účinné v čase podania návrhu, t.j. 8.7.2008, ktorý je v rozpore so zásadou zákazu pravej retroaktivity. V právnom štáte nie je možný akýkoľvek zásah do práv subjektu, ktoré mu vznikli, resp. boli založené na základe skoršej právnej úpravy a súd nerešpektovaním tejto zásady nastolil stav právnej neistoty (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 180/2006). Poukázal na to, že dlh žalovanej vznikol najmä z titulu nedoplatkov platieb do fondu prevádzky údržby a opráv za roky 2005, 2006, 2007 a január 2008, nakoľko žalovaná ako jediná z vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Zvonárska 9 neuhradila platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, a preto mal za to, že práva a povinnosti vzniknuté správcovi sa majú posudzovať ku dňu ich vzniku, t.j. ku dňu omeškania žalovanej s úhradami do fondu prevádzky údržby a opráv, kedy správcovi vznikla povinnosť a súčasne aj oprávnenie vymáhať nedoplatky vo vlastnom mene, a nie ku dňu podania návrhu na začatie konania, a to aj s prihliadnutím na skutočnosť, že zákon č. 182/1993 Z.z. je hmotnoprávnym, a nie procesnoprávnym predpisom. K zmluve o postúpení pohľadávky uzatvorenej medzi pôvodným žalobcom You in media, s.r.o. a BYTY -SERVIS spol. s r.o. Košice, ktorú súd posúdil ako neplatnú, žalobca dal do pozornosti odvolacieho súdu svoje podanie z 13.8.2012, v ktorom uviedol, že v rámci prechodu všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv, prechádza na nového správcu aj právo, resp. povinnosť na správu a vymáhanie všetkých pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom k prechodu dochádza ex lege (§ 8a ods. 3, § 8a ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z.). Zmluva o postúpení pohľadávky bola vyhotovená z hľadiska právnej istoty, má deklaratórny charakter a osvedčuje skutočnosť, ku ktorým došlo priamo zo zákona, a to ku dňu skončenia správy domu, teda k 31.12.2010 - k odovzdaniu a prevzatíu správy, vrátane predmetnej pohľadávky, čo vyplýva i protokolu z odovzdania a prevzatia výkonu správy bytového domu Zvonárska 9 v Košiciach uzatvorený medzi pôvodným správcom You in media, s.r.o. a BYTY -SERVIS, spol. s r.o., v ktorom sa uvádza, že pri vymáhaní pohľadávky vo výške 5.979,31 € bude zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov preberajúci, t.j. spoločnosť BYTY -SERVIS, spol. s r.o. Poukázal na to, že súd prvej inštancie uznesením zo dňa 4.10.2011 pripustil zmenu účastníkov podľa ust. § 92 ods. 2 a 3 O.s.p., teda nie podľa § 92 ods. 1 O.s.p., pretože po začatí konania nastala právna skutočnosť, s ktorou právne predpisy spájajú prechod práv a povinností, o ktorých sa konalo. Ak prvoinštančný súd tvrdí, že žalobca 1/ nie je aktívne vecne legitimovaný a súčasne mal vedomosť, o tom, že došlo k zmene výkonu správy, mal potom do konania prizvať tých účastníkov, ktorým aktívna vecná legitímácia prislúcha v zmysle zásady „súd pozná právo“ alebo mal zamietnuť návrh pôvodného žalobcu na vstup nového správcu do konania z dôvodu nesplnenia podmienok podľa ust. § 92 ods. 3 O.s.p. Podľa žalobcu rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia aj v otázke posúdenia premlčania nárokov žalobcov v 2. a 3. rade ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pretože

pohľadávka veriteľov bola pred uplynutím premlčacej doby riadne uplatnená veriteľmi samotnými, teda vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu Zvonárska č. 9 prostredníctvom správcu, ktorý bol oprávnený (a súčasne aj povinný) na základe udeleného plnomocenstva, ako aj na základe zákona vymáhať pohľadávky vzniknuté nedoplatky z titulu neuhradených príspevkov do fondu prevádzky údržby a opráv. Uplatnením nárokov vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom, teda oprávnenou osobou premlčacia doba vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako veriteľom prestala plynúť. Nesprávnym postupom súdu bola žalobcom odňatá možnosť konať pred súdom a v konaní došlo k vadám podľa § 205 ods. 2 písm. a) v spojení s § 221 ods. 1 písm. f) O.s.p. Zároveň vytkol súdu, že s otázkou aktívnej vecnej legitímácie (ako predbežnou otázkou), sa v konaní nezaoberal predčasne, ale po takmer ôsmich rokoch a po zmene účastníkov na strane žalobcu podľa § 92 ods. 2 a 3 O.s.p., pričom mu nič nebránilo žalobný návrh posúdiť a následne zamietnuť z dôvodu, že bol podaný neoprávneným subjektom alebo vyžiadať si od žalobcu splnomocnenie na zastupovanie v konaní pred súdom, nakoľko už zo žaloby bolo zrejmé, že žalobca vymáha pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté najmä z titulu nedoplatkov žalovanej s úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv. Z dôvodu prieťahov v konaní na strane súdu s posúdením predbežnej otázky, sa žalovaná v konaní začala brániť námietkou premlčania, pričom je zrejmé, že nároky uplatnené v konaní premlčané neboli a v prípade riadneho postupu súdu sa mohli oprávnené osoby domáhať novým návrhom na začatie konania svojich nárokov, ak by súd vyhodnotil, že správca na podanie predmetnej žaloby nebol oprávnený. Takým postupom súdu bolo zasiahnuté nielen do ústavou zaručeného práva na prejednanie veci bez zbytočných prieťahov, ale súčasne im konaním súdu bola odňatá možnosť vlastniť majetok, a to pohľadávku vlastníkov bytov a nebytových priestorov vymáhanú správcom v predmetnom súdnom konaní v zmysle článku 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ako aj práva pokojne užívať svoj majetok v zmysle článku I Dodatkového protokolu č. I k Dohovoru o ochrane základných ľudských práv a slobôd (PL.ÚS 38/95). Žalobca mal za to, že mu v konaní bola odňatá možnosť konať pred súdom, a to aj z toho dôvodu, že ho súd nikdy nevyzval na odstránenie nedostatku podmienky konania spočívajúcej v nepredložení splnomocnenia na zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní pred súdom (rozhodnutie Najvyššieho súdu sp.zn. 5Cdo 244/2012). Poukázal ďalej na to, že z dôvodu právnej istoty a vylúčenia právnych pochybností splnomocnili vlastníci bytov a nebytových priestorov dodatočne schválili všetky právne úkony vykonané v konaní vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp.zn. 11C/19/2009 právnym predchodcom žalobcu a žalobcom 1/ spol. BYTY SERVIS, spol. s r.o., ako aj ich právnych nástupcov a súčasne ich splnomocnili na všetky potrebné právne úkony v súvislosti s odvolacím konaním (schvaľovací právny úkon vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Zvonárska 9 z 30.5.2016 a plnomocnenstvo z 30.6.2016 v prílohách č. 1 a 2 odvolania). Vzhľadom na uvedené dôvody žalobca navrhol napadnutý rozsudok zmeniť a žalobe v celom rozsahu vyhovieť a priznať mu náhradu trov konania, alternatívne rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej na ďalšie konanie.

8. Žalobcovia v 2. a 3. rade podali odvolanie z odvolacích dôvodov podľa ust. § 205 ods. 2 písm. a), d) a f) O.s.p., t.j. že v konaní došlo k vadám uvedeným v ust. § 221 ods. 1 písm. f) O.s.p, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Nesúhlasili s názorom súdu prvej inštancie, že ich nárok je premlčaný a uplatnený po márnom uplynutí zákonom stanovenej premlčacej doby. Poukázali v tejto súvislosti na čl. IX. ods. 9.1 a 9.2 zmluvy o výkone správy uzatvorenej dňa 27.6.2006 medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Zvonárska 9 v Košiciach a pôvodným žalobcom You in media, s.r.o., ktorým vlastníci bytov a nebytových priestorov „poverili a splnomocnili správcu v zmysle § 31 Občianskeho zákonníka na všetky právne úkony súvisiace so zabezpečením správy bytového domu súp. č. 144 na ul. Zvonárska 9 v Košiciach, príslušenstva domu a pozemku, aby ako správca bytového domu vo vlastnom mene konal ohľadom tejto správy, najmä vyčíslaval výšku úhrad za služby spojené s užívaním príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, nedoplatky z nich vymáhal prípadne aj súdnou cestou, uzatváral obchodné zmluvy, v týchto sa zaväzoval a vymáhal nároky ohľadne nárokov na opravy, údržby a rekonštrukcie, revízie a iné úkony spojené so správou“. Výkladom cit. zmluvného ustanovenia je zrejmé, že splnomocnenie pôvodnému žalobcovi spol. You in media, s.r.o. bolo udelené v zmysle ust. § 31 OZ, a teda malo formu osobitného zmluvného splnomocnenia inkorporovaného do zmluvy o výkone správy, ktoré nie je možné zamieňať so zákonným splnomocnením v zmysle ust. § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vytkli súdu prvej inštancie, že s týmto argumentom sa v odôvodnení napadnutého rozsudku vôbec nezaoberal. Navyše, aj samotné zákonné splnomocnenie správcu bytového domu konať za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, svedčí v prospech nároku uplatneného žalobcami, poukazujúc v tejto súvislosti na rozsudok Krajského súdu v Bratislave 6Co/471/2012 zo 17.6.2013, zo záverov ktorého

citovali: „od 1.7.2004 bol správca aktívne vecne legitimovaný podať vo svojom mene žalobu na súd na vymáhanie pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov, inými slovami postavenie žalobcu v týchto sporoch mal samotný správca, ktorý tak bol účastníkom konania. Podľa názoru odvolacieho súdu aj od 1.7.2007 (novela zákona č. 182/1993 Z.z. vykonaná zákonom č. 268/2007 Z.z.) aktívne vecne legitimovaným subjektom v sporoch o vymáhanie pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je správca, ktorý za vlastníkov bytov a nebytových priestorov koná pred súdom (zrejme ide o zákonné zastúpenie sui generis). V dôvodovej správe k tomuto zákonu k bodom 17 - 23 sa doslova uvádza, že sa správcovi zo zákona umožňuje zastupovať vlastníkov bytov na súde vo veciach, ktoré sa týkajú správy domu. Z porovnania ust. § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení platnom do 30.6.2007 a tohto ustanovenia v súčasnom znení vyplýva, že novelou účinnou od 1.7.2007 zákonodarca vložil do tohto ustanovenia výslovné oprávnenie správcu konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, i keď samotnú správu domu vykonáva v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov. To znamená, že v konaní pred súdom správca aj po 1.7.2007 koná samostatne za vlastníkov bytov (teda nie v ich mene), a preto mu v konaní nechýba aktívna vecná legitimácia. K tomu odvolací súd dodáva, že vzhľadom na veľkosť obytných domov a s tým súvisiaci značný počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nemohlo byť úmyslom zákonodarcu požadovať, aby v konaní pred súdom vystupovali ako žalobcovia všetci uvedení vlastníci. Možno teda uzavrieť, že nie je dôvodná odvolacia argumentácia žalovaného, že od 1.7.2007 žalobca už nemá aktívnu vecnú legitimáciu v konaní“. S poukazom na znenie ust. § 8b ods. 1 zák. č. 181/1993 Z.z., podľa ktorého „správca ... je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom“, ako aj na citovanú judikatúru vyšších súdov žalobcovia 2/ a 3/ mali za to, že pohľadávka vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome bola uplatnená oprávneným subjektom (správcom bytového domu) v zákonom stanovenej lehote a s právnym názorom súdu prvej inštancie, že ich nárok zanikol z titulu premlčania, sa nestotožnili. Mali za to, že predmetný nárok naďalej trvá, keďže k prerušeniu plynutia premlčacej doby došlo podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu dňa 8.7.2008 správcom bytového domu You in media, s.r.o., ktorý v zmysle zákonného splnomocnenia sui generis, ako aj v zmysle zmluvného splnomocnenia bol oprávnený konať za vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom. Nárok bol uplatnený v zákonom stanovenej lehote prostredníctvom správcu You in media, s.r.o., ktorý v čase podania návrhu na vydanie platobného rozkazu bol aktívne legitimovaným subjektom, a preto nedošlo k jeho premlčaniu. V tejto súvislosti poukázali tiež na dôvodovú správu k zákonu č. 70/2010 Z.z., ktorým došlo k zmene zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorej: „vykonanými novelami zákona o vlastníctve bytov č. 367/2004 Z.z. bola ambícia upraviť podmienky súvisiace s činnosťou spoločností vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcovských organizácií a zákonom č. 268/2007 Z.z. dosiahnuť skvalitnenie procesov prevádzky a údržby bytového fondu. Pri aplikácii ostatnej novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonanej zákonom č. 268/2007 Z.z., účinným od 1.7.2007 dochádza v praktickej činnosti správcov k nejasnému výkladu a niekedy aj dvojakému výkladu právnych noriem v novele obsiahnutých, pričom nejednoznačné výklady sťažujú postavenie oboch účastníkov záväzkového vzťahu pri realizácii výkonu správy bytového domu“. V zmysle uvedeného je preto ústavné nekonformné, aby bolo kladené na ľarchu jednotlivcovi možné pochybenie zákonodarného orgánu spočívajúce v nejednoznačnej úprave zákonného predpisu. Nestotožnili sa ani s názorom súdu prvej inštancie, že pôvodný žalobca You in media, s.r.o. ako správca nebol oprávnený postúpiť pohľadávku, ktorú vymáhal v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tretiu osobu, a teda na nového správcu bytového domu BYTY - SERVIS, s.r.o. Košice, pričom zdôraznili, že jediným dôvodom, pre ktorý súd zamietol návrh, bola výlučne neplatnosť zmluvy o postúpení pohľadávky. Právny názor súdu prvej inštancie, že k sukcesii práv a povinností z pôvodného žalobcu na žalobcu1/ (a teda z bývalého správcu bytového domu na nového správcu bytového domu) dochádza na základe zmluvy o postúpení pohľadávky, nemá oporu v platných právnych predpisoch Slovenskej republiky, konkrétne v ust. § 8a zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzatvorených na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, na nového správcu alebo na spoločenstvo. Výkladom tohto ust. je potrebné dospieť k jednoznačnému záveru, že v rámci prechodu všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv, prechádza na nového správcu aj právo, resp. povinnosť na správu a vymáhanie všetkých pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, k tomuto prechodu dochádza ex lege, a nie na základe právneho úkonu majúceho základ v zmluve o postúpení pohľadávky, ktorá bola vyhotovená a konajúcemu súdu predložená výlučne z pohľadu právnej istoty a mala výlučne len deklaratórny charakter. Žalobcovia vytkli súdu, že žiadnym spôsobom sa nevysporiadal s ich argumentmi uvádzanými naprieč celým

konaním, o. i. že k sukcesii práv a povinností z pôvodného správcu bytového domu na nového správcu bytového domu dochádza v zmysle ust. § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. priamo zo zákona, ako aj s argumentom, že splnomocnenie pôvodnému žalobcovi You in media, s.r.o. bolo udelené v zmysle ust. § 31 OZ, a teda malo formu osobitného zmluvného splnomocnenia inkorporovaného do zmluvy o výkone správy, ktoré nie je možné zamieňať so zákonným splnomocnením v zmysle 8b ods. 1 cit. zákona. Napadnutý rozsudok z uvedených dôvodov považovali za nepreskúmateľný a arbitrárny, keďže v ňom absentuje argumentácia, ktorou by sa súd vysporiadal s jednotlivými rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré mali vplyv na meritórne rozhodnutie. Riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 Ústavy SR pritom vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné (nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 105/2011 zo 14.6.2011, uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 115/03 z 3.7.2003, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Sžo/122/2010 z 12.5.2011). Podľa judikatúry ESĽP sa síce nevyžaduje, aby na každý argument strany bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia, ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997, Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998). Na takéto hlavné argumenty žalobcami vznesené v konaní súd prvej inštancie dostatočne nereagoval, čím podľa žalobcov došlo k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces, resp. odňatiu možnosti konať pred súdom (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžj/20/2010 z 25.5.2011, uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 110/09 z 2.4.2009, tiež sp. zn. III.ÚS 105/2011, IV. ÚS 403/2010, uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/139/2011 z 12.10.2011 a 6Sžo/65/2008 z 10.10.2009). Na základe uvedených skutočností žalobcovia navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a zároveň si uplatnili nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

9. Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniam žalobcov (podania na čl. 521 - 524, čl. 546 - 553) uviedla, že v nich, ani žalobca 1/ v doplnení podaného odvolania, neprezentovali žiadne právne relevantné skutočnosti a argumenty (odlišné od tých, ktoré prezentovali už v priebehu konania), ktoré by mohli privodiť zmenu rozhodnutia vo veci. Nesúhlasila s názorom žalobcov, podľa ktorého právny predchodca žalobcu 1/ bol oprávnený podať návrh na začatie konania vo svojom mene, a to na základe plnej moci, ktorá mu vyplývala údajne jednak zo zmluvy o výkone správy, ako aj priamo zo zákona. Poukázala v tejto súvislosti na podstatu splnomocnenia v zmysle ust. § 31 OZ, ktorá spočíva v tom, že splnomocnenec je oprávnený konať za splnomocnenca v jeho mene a na jeho účet, a teda nie vo svojom mene. Tvrdenie žalobcu 1/, podľa ktorého na základe splnomocnenia bol jeho právny predchodca údajne oprávnený okrem iného „zastupovať“ vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj pred súdom a konať vo svojom mene, považovala za absurdné a predovšetkým v rozpore s podstatou inštitútu splnomocnenia. Podľa žalovanej bez akejkoľvek pochybnosti zrejme, že v prípade udelenia plnej moci právnenému predchodcovi žalobcu 1/ v zmysle článku IX. bod 9.1. zmluvy o výkone správy môže ísť výlučne len o udelenie oprávnenia správcovi konať za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v ich mene a na ich účet. V opačnom prípade (konanie vo vlastnom mene) by bolo nutné takéto splnomocnenie považovať za neplatné, a to z dôvodu rozporu so zákonom (§ 39 OZ) a právny názor súdu prvej inštancie prezentovaný na str. 8 rozsudku týkajúci sa neplatnosti článku 9.2. zmluvy o výkone správy je preto správny. Článok IX. bod 9.2. zmluvy o výkone správy je nutné považovať za neplatný aj z toho dôvodu, že nebol v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov včas zosúladený s týmto zákonom a spôsob konania správcu uvedený v predmetnom bode je v rozpore s ust. § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Opätovne poukázala tiež na to, že právoplatným rozsudkom Okresného súdu Košice I č.k. 18C/21/2008 súd určil, že rozhodnutie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.12.2007, ktorým bol správca poverený vymáhať pohľadávku voči žalovanej, je neplatné. S poukazom na uvedené mala za to, že právny predchodca žalobcu nebol zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov nikdy platne splnomocnený na to, aby sa vo svojom mene vymáhal pohľadávky, ktoré sú predmetom tohto konania. Citovala ďalej znenie ust. § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného v čase podania návrhu na začatie konania, z ktorého vyplýva, že správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet. V súvislosti s uvedeným poukázala na právny názor týkajúci sa postavenia správcu po novele č. 268/2007 Z.z. prezentovaný v komentári autorov Valachovič, M. a kol.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2012, str. 630 a 631, podľa ktorého „touto novelou sa de iure nepriame zastúpenie správcu zmenilo na priame zastúpenie, lebo v zmysle platného ust. § 8b ods.1 správca už nekoná pri výkone správy vo

vlastnom mene (tak ako to bolo od 1.7.2004 do 30.6.2007), ale koná v mene vlastníkov a na ich účet, v dôsledku čoho pri právnych úkonoch správcu vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpeným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Z logického výkladu tohto ustanovenia vyplýva, že správca v zásade zastupuje a koná v súdnych konaniach v mene všetkých vlastníkov s výnimkou tých vlastníkov, ktorí sú na strane žalovaného subjektu (t.j. najmä pri vymáhaní pohľadávok)⁴. Podľa názoru žalovaného z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 180/2008 nijakým spôsobom nevyplýva záver, podľa ktorého by v prípade podania návrhu na začatie konania v čase účinnosti zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov po novele č. 268/2007 Z.z., tak mohol urobiť správca vo svojom mene. Vzhľadom na uvedené skutočnosti tvrdenie žalobcu, že správca bol oprávnený podať návrh na začatie konania vo svojom mene, považovala za nesprávne, ktoré nemá ani žiadnu oporu v právnych predpisoch. Za absurdné označila tiež tvrdenie, že jeho právny predchodca bol údajne povinný podať návrh na začatie konania vo svojom mene, vychádzajúc zo znenia ust. § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného v čase vzniku údajných nedoplatkov žalovaného (2005, 2006, 2007 a január 2008), bez ohľadu na znenie tohto predpisu v čase podávania návrhu, lebo je neakceptovateľné, aby v čase podania návrhu žalobca vychádzal z neplatného, resp. neúčinného právneho predpisu a odvolával sa na tú skutočnosť, že v minulosti (v čase vzniku údajného nároku) mohol podať návrh aj vo svojom mene. Žalovaná mala za to, že v prípade akceptovania takéhoto mylného názoru by došlo k závažnému zásahu do právnej istoty strán sporu, resp. zásadným spôsobom by bolo zasiahnuté do podstaty platnosti a účinnosti právnych predpisov, čo je vonkoncom neprijateľné. V súvislosti s tvrdením žalobcu o údajnej pravej retroaktivite uviedla, že v čase podávania návrhu na začatie konania jeho právnenému predchodcovi nič nebránilo podať tento návrh v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ak tak neurobil, je to výlučne len v dôsledku jeho laxného prístupu k znalosti právnych predpisov). Za nesprávny pokladala i názor žalobcu, podľa ktorého bol oprávnený vstúpiť do konania po svojom právnom predchodcovi a vymáhať v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pohľadávku. Aktívnu vecnú legitimáciu žalobcu nie je možné založiť ani na zmluve o postúpení pohľadávky, ktorá je neplatná pre rozpor so zákonom. Pohľadávka, ktorá bola predmetom zmluvy o postúpení pohľadávky totiž nie je pohľadávkou správcu (jeho majetkom), a preto ju právny predchodca žalobcu ako správca nemohol v žiadnom prípade postúpiť na tretiu osobu, t.j. ani na žalobcu. Zároveň namietala, že schválenie žalobcu 1/ BYTY - SERVIS, spol. s r.o. Košice ako nového správcu nebolo zrealizované zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome platným spôsobom, preto žalobca 1/ nemôže mať status správcu, nemohli na neho prejsť žiadne práva ani povinnosti zo strany právneho predchodcu, a teda v konečnom dôsledku nemôže v predmetnom konaní disponovať ani aktívnou vecnou legitimáciou. Podľa žalovanej súd prvej inštancie správne posúdil i otázku premlčania práva žalobcov 2/ a 3/ vychádzajúc z názoru, že premlčacia doba vo vzťahu k nim v zmysle ust. § 112 OZ neprestala plynúť. Nakoľko žalobcovia 2/ a 3/ svoje nároky na súde uplatnili po uplynutí zákonom stanovenej trojročnej premlčacej doby, ich nárok je premlčaný a súd prvej inštancie im ho preto nemohol priznať. K námietkam žalobcu 1/ poukázala na zásadu „vigilantibus iura scripta sunt“, podstata ktorej spočíva v tom, že neuplatnenie si svojho práva včas nemôže byť kladené za vinu tretej osobe (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Sžr/38/2011 z 8.11.2011) a mal za to, že rozhodnutím o zamietnutí návrhu nebola žalobcom odňatá možnosť vlastníť majetok tak, ako to žalobca 1/ prezentuje vo svojom doplnení odvolania. K zmareniu tejto možnosti došlo v dôsledku laxného prístupu právneho predchodcu žalobcu v 1. rade, čo nemôže byť kladené za vinu súdu prvej inštancie. Skutočnosť, že žalovaná v konaní vzniesla námietku premlčania (zákonom umožnenú námietku) a súd tejto námietke vyhovel, nemá za následok, že súd prvej inštancie odňal žalobcom možnosť konať pred súdom. Rovnako za nesprávny nemožno označiť postup súdu, pokiaľ nevyzval žalobcu na odstránenie nedostatku podmienky konania spočívajúcej v nepredložení splnomocnenia na zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní pred súdom. V súvislosti s touto námietkou žalovaná uviedla, že návrh na začatie konania bol podaný v mene právneho predchodcu žalobcu, a nie v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, právny predchodca žalobcu 1/, ako aj žalobca o námietke absencie aktívnej vecnej legitimácie v priebehu konania mali riadnu vedomosť, v priebehu celého konania tvrdili, že sú oprávnení domáhať sa nároku vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo svojom mene (predložili aj neplatné rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o zvolení nového správcu, resp. neplatnú zmluvu o postúpení pohľadávok). Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd prvej inštancie nebol povinný žiadať od žalobcu, resp. od jeho právneho predchodcu (ktorí boli mimochodom v konaní právne zastúpení) akékoľvek splnomocnenie, na základe ktorého sú oprávnení domáhať sa nároku tretích osôb vo svojom mene (vzhľadom na povahu splnomocnenia to ani nebolo možné). K rozhodnutiu Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo 244/2012, na ktoré odkázal žalobca, uviedla, že toto rozhodnutie sa týka inej situácie, kedy je strana sporu zastúpená treťou osobou. V prípade nových listinných dôkazov, ktoré žalobca 1/ predložil v odvolacom konaní, žalovaná mala za to, že odvolací

súd by sa nimi nemal zaoberať, resp. na ne akokoľvek prihliadať vzhľadom na ust. § 154 CSP. Podľa žalovanej zároveň je potrebné si uvedomiť, že na základe plnomocenstva dochádza k zastupovaniu tretej osoby, t.j. splnomocnenec koná v mene a na účet splnomocniteľa a nikdy nie vo svojom mene. Z uvedeného dôvodu je preto akokoľvek splnomocnenie predložené žalobcom nutné považovať za irelevantné. Skutočnosť, že žalobcom bolo predložené až po rozhodnutí súdu o zamietnutí návrhu, bez akejkolvek pochybnosti nasvedčuje tomu, že bolo vytvorené účelovo. K tvrdeniam prezentovaným žalobcom v čl. IX. doplnenia odvolania uviedla, že vzhľadom na absenciu aktívnej vecnej legitímácie, resp. premlčania žalovaného nároku, sa súd prvej inštancie nemusel zaoberať meritom veci. Vzhľadom na uvedené skutočnosti navrhla napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať jej náhradu trov odvolacieho konania.

10. Žalobcovia v 2. a 3. rade v odvolacej replike (č.l. 561 - 562) zotrvali na námietkach uvedených v odvolaní, ktorými vytykali súdu prvej inštancie, že v odôvodnení svojho rozhodnutia sa nevysporiadal s rozhodujúcimi skutočnosťami, ktoré mali vplyv na meritórne rozhodnutie, pričom neposúdil a neodpovedal na hlavné vyjadrenia strán sporu a svoj právny záver nezdôvodnil zo všetkých zákonných hľadísk, ktoré v danej veci prichádzali do úvahy, a preto rozsudok považovali za arbitrárny, t.j. nedostatočne zdôvodnený (nález Ústavného súdu SR sp. zn. I.ÚS 154/05 z 28.2.2006). K otázke zastupovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom bytového domu pred súdom a zmluvného splnomocnenia v čl. IX. ods. 9.2 zmluvy o výkone správy zo dňa 27.6.2006, poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33Cdo 5273/2009, z ktorého citovali právny názor k otázke tzv. nepriameho zastúpenia, ktoré Občiansky zákonník výslovne neupravuje (upravuje iba priame zastúpenie v ust. § 22 ods. 1), avšak ho nevyklučuje (pozri § 733 OZ). Z uvedeného rozhodnutia, ako aj zo samotných zák. ustanovení jednoznačne vyplýva, že existuje aj nepriame zastúpenie, kedy splnomocnenec koná vo svojom mene. V súlade so zásadou zmluvnej voľnosti ako jednou zo základných zásad súkromného práva vlastníci bytov a nebytových priestorov boli oprávnení takto splnomocniť správcu You in media, s.r.o. a toto zmluvné dojednanie nepriameho splnomocnenia je platné a v súlade so zákonom. Pokiaľ ide o prechodné ust. § 32c ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., mali za to, že ak si v danom prípade zmluvné strany v rámci zmluvy o výkone správy dojednali medzi sebou zmluvné splnomocnenie vo forme nepriameho zastúpenia, nemožno naň aplikovať cit. prechodné zákonné ustanovenie a v nadväznosti na to vyvodiť jeho neplatnosť. Pre úplnosť dodali, že ani zákon č. 182/1993 Z.z. nevyklučuje možnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov udeliť správcovi bytového domu plnomocenstvo. K otázke zákonného splnomocnenia v súlade s ust. § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. žalobcovia poukázali na obsah podaného odvolania, v ktorom uviedli, že aj od 1.7.2007 aktívne vecne legitimovaným subjektom v sporoch o vymáhanie pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je správca, ktorý za vlastníkov bytov a nebytových priestorov koná pred súdom. Pokiaľ v odvolaní poukázali na rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co 471/2012 zo dňa 7.6.2013, v tomto rozsudku nie je vyslovený len právny názor odvolacieho súdu, ale je v ňom citovaná samotná dôvodová správa k novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 268/2007 Z.z., a preto argumentáciu žalovanej v tomto smere považovali za irelevantnú a bezpredmetnú. Nesúhlasili ani s názorom žalovanej, že nárok uplatňovaný v tomto konaní je premlčaný a jej argumentáciu v tomto smere považovali v celom rozsahu za nesprávnu. Podľa názoru žalobcov je nespochybniteľné, že pôvodný žalobca You in media s.r.o. ako pôvodný správca bytového domu na Zvonárskej 9 v Košiciach mal aktívnu vecnú legitímáciu na podanie návrhu na začatie konania, podaním ktorého v súlade s ust. § 112 OZ premlčacia doba prestala plynúť a spočíva. Pokiaľ súd uznesením zo 4.10.2011 pripustil vstup do konania nového žalobcu 1/ BYTY - SERVIS, spol. s r.o. Košice namiesto pôvodného žalobcu You in media s.r.o., v súlade s ust. § 92 ods. 3 O.s.p. zostali právne účinky spojené s podaním návrhu na začatie konania zachované aj pre nového žalobcu 1/, čo sa vzťahuje aj na premlčaciu dobu, ktorá neplynula, ale aj naďalej spočívala. Vzhľadom na uvedené uplatnený nárok nemožno v žiadnom prípade považovať za premlčaný. K otázke zmeny správcu bytového domu na Zvonárskej 9 v Košiciach opakovane uviedli, že v súlade s ust. § 8a ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. v rámci prechodu všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv, prechádza na nového správcu aj právo, resp. povinnosť na správu a vymáhanie všetkých pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom k prechodu dochádza ex lege; rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Zvonárska 9 v Košiciach z 9.12.2010 došlo k schváleniu BYTY - SERVIS, spol. s r.o. Košice ako nového správcu. Súd odôvodnenie uznesenia zo dňa 4.10.2011, ktorým pripustil vstup nového žalobcu 1/ namiesto pôvodného, oprel práve o toto rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Zvonárskej 9 v Košiciach zo dňa 9.12.2010. Podľa názoru žalobcov rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj schôdza, na ktorej bolo prijaté, spĺňajú všetky zákonné náležitosti, sú platné a účinné. Zmluva o postúpení pohľadávky

bola vyhotovená z hľadiska právnej istoty, pričom súdu bola predložená až dodatočne po vydaní a nadobudnutí právoplatnosti uznesenia zo dňa 4.10.2011 č.k. 11C/19/2009-282. Na základe uvedených skutočností navrhli napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie; zároveň si uplatnili nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

11. Žalovaná v odvolacej duplike (podanie na č.l. 571 - 574) reagovala na vyjadrenie žalobcov námietkou, že súd prvej inštancie sa náležite vysporiadal so všetkými podstatnými skutočnosťami, resp. tvrdeniami a dôkazmi, ktoré boli prezentované obidvoma stranami sporu. Pre prípad, ak by odvolací súd stotožnil s názorom žalobcov, žalovaná považovala za potrebné poukázať na ust. § 387 ods. 3 CSP a akcentovala, že odvolací súd sa musí v odôvodnení vysporiadať s podstatnými tvrdeniami odvolateľov uvedenými v odvolaní. Žalobcovia tvrdenie o tom, že splnomocnenie udelené správcovi v zmysle článku IX. zmluvy o výkone správy, je údajne splnomocnením spočívajúcim v zastúpení nepriamom, a nie priamom, ako to doteraz v konaní prezentovali, uviedli prvýkrát až v odvolacom konaní. Doteraz nikdy konštrukciu o nepriamom zastúpení neprezentovali, naopak tvrdili, že sporné splnomocnenie bolo udelené v zmysle 3. hlavy OZ, teda ako priame zastúpenie. Z uvedeného dôvodu by sa ním odvolací súd vzhľadom na ust. § 154 CSP, resp. ust. § 120 ods. 4 O.s.p. nemal zaoberať, resp. naň akokoľvek prihliadať. Citovala ďalej obsah čl. IX. ods. 9.1. zmluvy o výkone správy a považovala za nepochybné, že vôľou vlastníkov a nebytových priestorov bolo udeliť obchodnej spoločnosti You in media, s.r.o. splnomocnenie na priame zastupovanie v zmysle 3. hlavy OZ. Preto nové tvrdenie žalobcov, podľa ktorého malo ísť údajne o nepriame zastúpenie, je nielen v rozpore s obsahom zmluvy o výkone správy, ale tiež s doterajšími tvrdeniami žalobcov. Okrem toho žalovaná poukázala na to, že v prípade nepriameho zastúpenia nepriamy zástupca (náhradník) musí práva a povinnosti nadobudnuté z úkonu realizovaného na základe nepriameho zastúpenia previesť na zastúpeného, a to za podmienok uvedených v dohode o splnomocnení (táto skutočnosť mimochodom vyplýva aj rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, na ktorý poukazujú žalobcovia) s tým, že v dohode o splnomocnení musí byť uvedený spôsob prevodu práv a povinností z nepriameho zástupcu na zastúpeného. Vychádzajúc z obsahu zmluvy o výkone správy je bez akejkolvek pochybnosti zrejmé, že táto neobsahuje žiadne ustanovenie, resp. dojednanie, ktoré by sa týkalo prevodu práv a povinností nadobudnutých z nepriameho zastúpenia zo správcu na vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vzhľadom na absenciu základnej náležitosti dohody o splnomocnení na základe nepriameho zastúpenia, nie je vonkoncom možné hovoriť o tom, že zmluvné splnomocnenie, na ktoré sa odvolávajú žalobcovia, je nepriamym zastúpením, resp. že ide o platné nepriame zastúpenie. Nakoľko zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravuje spôsob konania správcu, t.j. zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zároveň pod sankciou neplatnosti zdôrazňuje povinnosť súladu zmluvy o výkone správy so svojím obsahom, nie je možné, aby si vlastníci bytov a nebytových priestorov v zmluve o výkone správy dohodli svoje zastúpenie správcom (priame alebo nepriame) odlišne od toho, ako to ustanovuje zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Takéto dojednanie musí byť považované za neplatné, a to buď s poukazom na ust. § 32c ods. 2 zák. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo z dôvodu obchádzania zákona v zmysle ust. § 39 OZ. K tvrdeniam žalobcov prezentovaným vo vyjadrení žalovaná záverom odkázala na svoje písomné podania a navrhla rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať jej náhradu trov odvolacieho konania.

12. Na vyjadrenie žalovanej reagoval žalobca 1/ v ďalších podaniach zo dňa 18.9.2017 a 12.10.2017, v ktorých k otázke zmluvného a zákonného splnomocnenia naďalej zotrval na podanom odvolaní a vyjadreniach a nestotožnil sa s názorom žalovanej, že udelené plnomocnenstvo, ktoré oprávňovalo správcu na konanie vo vlastnom mene, z dôvodu rozporu so zákonom je neplatné. Tvrdil, že ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú zastúpenie, nemajú kogentný charakter, poukázal na ust. § 2 ods. 1, § 2 ods. 3 OZ a mal za to, že Občiansky zákonník ani iný právny predpis aplikovateľný na konkrétny prípad svojimi ustanoveniami výslovne nezakazuje zmluvným stranám uzavrieť dohodu, ktorej výsledkom by bolo nepriame zastúpenie a súčasne takýto zákaz nevyplýva ani z povahy ustanovení zákona (§ 733 OZ). Opätovne poukázal na ust. § 8b ods. 1 prvá veta zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého je správcovi zo zákona udelené oprávnenie konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z povahy uvedeného ust. nevyplýva, že zmluvné strany nemôžu dohodou upraviť spôsob zastupovania v konaní pred súdom a zákon uzatvorenie dohody o nepriamom zastúpení výslovne ani nezakazuje (porov. PL.ÚS 16/1995, PL. ÚS 37/99, I. ÚS 242/2007). Mal za to, že nemožno v právnom štáte pripustiť, aby dôsledky prijatia novely č. 268/2007 Z.z., ktorou sa udelilo správcovi oprávnenie zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní pred súdom, zakladalo účinky, ktoré by spôsobovali zánik práv nadobudnutých správcom od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe riadne uzatvoreného zmluvného

plnomocenstva. Rozhodnutie Okresného súdu Košice I č.k. 18C/21/2008, ktorým súd určil neplatnosť rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatých na schôdzi konanej dňa 18.12.2007, považoval v tomto konkrétnom prípade za právne irelevantné. Právnym predpokladom na vymáhanie vzniknutých nedoplatkov z titulu neuhradených platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv totiž nie je prijatie tohto rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov oprávňujúceho správcu vymáhať pohľadávky z uvedeného titulu, ale je ním nesplnenie povinnosti žalovanej uloženej ust. § 10 ods. 1 v spojení s § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z., t.j. neuhrádzanie platieb do fondu prevádzky údržby a opráv žalovanou vo výške, ktorá bola platne prijatá rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi konanej dňa 18.7.2006 a povinnosť vymáhať vzniknuté nedoplatky uložená správcovi v ust. § 8b ods. 2 písm. e) zák. č. 182/1993 Z.z. Žalobca 1/ v celom rozsahu zotrval na svojom právnom názore, podľa ktorého bol oprávnený vychádzať z hmotnoprávných noriem platných a účinných v minulosti, t.j. ku dňu vzniku nároku. V tejto súvislosti odkázal na názor Ústavného súdu SR, ktorý pravú retroaktivitu vymedzuje ako stav, keď zákon dodatočne a pozmeňujúco zasahuje do už právne uzavretých minulých skutkových a právnych vzťahov (práv a povinností), ako aj na zásadu *lex retro non agit*. Z hľadiska časovej pôsobnosti hmotnoprávných noriem nie je možné, aby neskoršie hmotnoprávne normy ukladali práva a povinnosti na obdobie, kedy ešte neboli v platnosti a časovo neexistovali, teda aby vyvolávali právne účinky spätne do minulosti a zasahovali do právnych vzťahov, ktoré vznikli za platnosti a účinnosti skorších právnych noriem. Akceptácia názoru žalovanej nerespektuje zásadu zákazu retroaktivity právnych noriem, čo by malo za následok stav právnej neistoty. Poukázal ďalej na dôvody uzatvorenia zmluvy o postúpení pohľadávky, z obsahu ktorej vyplýva, že sa vymáha pohľadávka vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a nie pohľadávka správcu, ako tendenčne uvádza žalovaná. K tvrdeniam žalovanej, že spoločnosť BYTY - SERVIS, spol. s r.o. Košice nebola platne zvolená za správcu, a preto nemá aktívnu vecnú legitimáciu, okrem iného uviedol, že neplatnosť rozhodnutia o zvolení nového správcu nespôsobuje neplatnosť osobitnej dohody o plnomocenstve, ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocnili správcu na vymáhanie nedoplatkov v konaní pred súdom, ani nič nemení na skutočnosti, že účastníkmi konania pred súdom popri správcovi boli osobne aj vlastníci bytov a nebytových priestorov. Záverom žalobca 1/ uviedol, že žalovaná evidentne bez právneho dôvodu zasahuje do práv a oprávnených záujmov iných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pretože povinnosť platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv vyplýva zo zákona, na výške platieb sa dohodli všetci vlastníci a ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí tieto platby platia, len žalovaná ich neplatí, jej konanie je v rozpore s dobrými mravmi, a preto žalobca žiadal, aby porušovaným právam vlastníkov bytov a nebytových priestorov súd poskytol účinnú ochranu.

13. V ďalších podaniach strany sporu zotrvali na svojich doterajších tvrdeniach, právnej argumentácii, návrhoch a predložených dôkazoch.

14. Dňa 1. júla 2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ktorý platí aj na konania začaté predto dňom jeho účinnosti (§ 470 ods. 1 CSP). Z ust. § 470 ods. 2 veta prvá CSP vyplýva, že právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali predto dňom nadobudnutia tohto zákona, zostávajú zachované.

15. Pôvodný žalobca v 1. rade BYTY - SERVIS, spol. s r.o. Košice, so sídlom Gemerská 3, Košice, IČO: 31663303 (odvolateľ) v priebehu odvolacieho konania dňa 3.3.2019 podal návrh na zmenu strany sporu podľa ust. § 80 CSP na základe toho, že ku dňu 30.6.2015 vypovedal zmluvu o výkone správy a aktuálne správu bytového domu na Zvonárskej 9 v Košiciach vykonáva SVB Zvonárska 9, so sídlom Zvonárska 9, Košice, IČO: 50657097, ktoré vzniklo zo zákona ku dňu 1.7.2016 (podanie na č.l. 668). Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) po posúdení návrhu na zmenu strany sporu a splnení zákonných podmienok v zmysle ust. § 80 ods. 1 a 2 CSP pripustil zmenu strany žalobcu tak, že na miesto žalobcu v 1. rade do konania vstupuje spoločenstvo SVB Zvonárska 9, so sídlom Zvonárska 144/9, Košice, IČO: 50 657 097, zast. predsedníčkou Ing. Alenou Harčarikovou, s ktorým odvolací súd ako s právnym nástupcom pôvodného žalobcu 1/ (odvolateľa) ďalej konal s tým, že tento subjekt prijíma stav konania ku dňu svojho vstupu do konania, teda i s procesnými úkonmi vrátane podaného odvolania, ktoré podal pôvodný žalobca 1/ BYTY - SERVIS, spol. s r.o. Košice, so sídlom Gemerská 3, Košice, IČO: 31663303.

16. Odvolací súd prejednal odvolania žalobcov ako včas podané oprávnenými osobami proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario, v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379, § 380 ods. 1, 2 CSP a z hľadiska nimi uplatnených odvolacích dôvodov podľa ust. § 205 ods. 2 písmen a), d), e) a f) Občianskeho

súdneho poriadku účinného do 30.6.2016, t.j. v čase rozhodnutia súdu a podania odvolaní, v spojení s prechodným ust. § 470 ods. 2 prvej vety CSP, a dospel k záveru, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, v dôsledku čoho sa dopustil i skutkovej vady, lebo vychádzajúc z nesprávneho právneho názoru nevykonal o uplatnenom nároku potrebné dokazovanie, ktoré nie je účelné doplniť odvolacím súdom, a nie sú preto splnené podmienky pre potvrdenie rozsudku (§ 387 CSP), ani pre jeho zmenu (§ 388 CSP) a napadnutý rozsudok z dôvodov podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP musel byť zrušený a postupom podľa § 391 ods. 1 CSP vec bola vrátená súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

17. V súlade s prechodným ust. § 470 ods. 2 prvá veta CSP odvolací súd posúdil podmienky prípustnosti podaných odvolaní a uplatnené odvolacie dôvody podľa procesného predpisu účinného v čase podania odvolaní (Občiansky súdny poriadok účinný do 30.6.2016) a dospel k záveru, že odvolacie dôvody v zmysle ust. § 205 ods. 2 písmen d), e) a f) O.s.p. v prejednávanej veci sú preukázané.

18. Súd prvej inštancie založil svoje zamietavé rozhodnutie na závere, že pôvodný žalobca 1/ BYTY - SERVIS spol. s r.o., resp. jeho právny predchodca You in media, s.r.o. nemá aktívnu vecnú legitimáciu na vymáhanie pohľadávky v danom spore a v prípade žalobcov 2/ a 3/ ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Zvonárskej 9 v Košiciach, dospel k záveru, že nárok uplatnili po márnom uplynutí zákonom stanovenej premlčacej doby (§ 101 OZ). S uvedenými závermi nemožno súhlasiť, a to z tých podstatných dôvodov, ktoré žalobcovia uvádzajú v podaných odvolaniach, s ktorými sa odvolací súd stotožňuje a odvolacie námietky žalobcov a ich právnu argumentáciu považuje za relevantné a plne opodstatnené. Keďže súd prvej inštancie vychádzal pri rozhodovaní v danom spore z nesprávnych (neúplných) skutkových zistení a napadnutý rozsudok spočíva na nesprávnom právnom posúdení otázky aktívnej vecnej legitimácie právneho predchodcu žalobcu 1/ i otázky premlčania práva, nemožno ho považovať za zákonný a vecne správny.

19. Preskúmanie otázky vecnej legitimácie, či už aktívnej existenciou tvrdeného práva na strane žalobcu, alebo pasívnej existenciou právnej povinnosti na strane žalovaného, je imanentnou súčasťou súdneho konania. Pojem vecná legitimácia sa v civilnom konaní používa pre označenie stavu vyplývajúceho z hmotného práva, kedy je jeden účastník subjektom práva a účastník na opačnej procesnej strane je subjektom povinností, ktoré sú predmetom konania. Nedostatok aktívnej vecnej legitimácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že má hmotné právo, o ktoré v konaní ide (žalobca), nie je podľa práva jeho nositeľom; o nedostatok pasívnej vecnej legitimácie ide naopak vtedy, ak ten, o kom žalobca tvrdí, že má hmotnoprávnu povinnosť (žalovaný), jej nositeľom podľa práva nie je. Absencia vecnej legitimácie niektorej zo strán sporu sama o sebe i bez ďalšieho vylučuje dôvodnosť žaloby, a preto činí dokazovanie, hodnotenie dôkazov i právne posudzovanie veci tiež z pohľadu splnenia ostatných predpokladov nadbytočným. Pokiaľ sa totiž tvrdenie žalobcu o vecnej legitimácii v konaní nedokáže, už záver o nedostatku vecnej legitimácie postačuje k tomu, aby žaloba o splnenie povinnosti žalovaným bola zamietnutá (porov. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 Cdo 214/2011 z 18.1.2012). V takom prípade pre naplnenie práva na riadne odôvodnenie rozhodnutia postačí, aby dávalo odpoveď len na otázky týkajúce sa posúdenia vecnej legitimácie (porov. uznesenie Ústavného súdu SR z 22. 11. 2011, III. ÚS 517/2011-9).

20. V danom spore sa žalobca You in media, s.r.o. so sídlom Nitra, Tolstého 11, ktorý v čase podania žaloby (8.7.2008) vykonával správu bytového domu na Zvonárskej 9 v Košiciach na základe uzavretej zmluvy o výkone správy zo dňa 27.6.2006, podanou žalobou sa domáhal od žalovanej zaplataenia vzniknutého nedoplatku titulom dlžných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv domu za označené obdobie, ktoré žalovaná ako vlastníčka bytov č. 1 a 3 v predpísanej výške a v lehotách splatnosti ani na upomienku nezaplatila. Súd prvej inštancie po vykonaní dokazovania dospel k záveru o nedostatku aktívnej vecnej legitimácie správcu na vymáhanie pohľadávky v danom spore vychádzajúc z nesprávneho názoru, že v konaní mal vystupovať len ako zástupca fyzických osôb - vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na základe ktorého žalobu už z tohto dôvodu zamietol.

21. Podľa ust. § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.6.2007 správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

22. Podľa ust. § 8b ods. 2 písm. e) cit. zák. č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 30.6.2007 pri správe majetku vlastníkov je správca povinný najmä hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy (písm. a/), sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky (písm. e/).

23. Podľa ust. § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 268/2007 Z.z. účinného od 1.7.2007 správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

24. Podľa ust. § 8b ods. 2 písm. e) zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 268/2007 Z.z. účinného od 1.7.2007 pri správe domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

25. Podľa prechodného ust. § 32c ods. 2 cit. zákona k úpravám účinným od 1. júla 2007 vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správcovia a predsedovia sú povinní zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. júla 2007 uviesť do súladu s týmto zákonom do 31. decembra 2007. Tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.

26. Odvolací súd sa nestotožňuje so spôsobom interpretácie cit. ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. súdom prvej inštancie a ani s jeho záverom v otázke platnosti ustanovení sporných článkov zmluvy o výkone správy č. 1-10/2005 uzavretej dňa 27.6.2006, ktoré sú pre posúdenie danej veci relevantné.

27. Z cit. ust. vyplýva, že správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene (za) vlastníkov a na ich účet. Na rozdiel od spoločenstva vlastníkov, správca teda pri výkone správy koná v mene vlastníkov a na ich účet, podobne ako príkazník podľa príkaznej zmluvy podľa ust. § 724 OZ, ktorý právne úkony robí ako priamy alebo nepriamy zástupca príkazcu.

28. Otázka zastupovania vlastníkov na súde správcom bola už v rozhodovacej praxi riešená, no napriek tomu ešte aj v súčasnosti sa vyskytujú aplikačné problémy najmä v posúdení aktívnej legitímácie správcu bytov v súdnom konaní. Touto otázkou sa zaoberal Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 3 Cdo 180/2008 z 15.10.2009, na ktoré poukazujú aj žalobcovia v podanom odvolaní, v ktorom vyslovil názor, že podanie žaloby na súde má nielen procesné, ale aj hmotnoprávne dôsledky, a preto podaniu žaloby správcom (ktorá môže byť aj obsahom zmluvy o výkone správy), treba priznať právne účinky.

29. Pôvodná právna úprava zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej tiež len „cit. zákon“), a to až do účinnosti novely uvedeného zákona uskutočnenej zákonom č. 367/2004 Z.z., účinným od 1.7.2004 neobsahovala právnu úpravu, ktorá by bez ďalšieho umožňovala, aby správca vo svojom mene alebo v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov vymáhal na súde prípadné nedoplatky na platbách vlastníkov bytov a nebytových priestorov či platbách za užívanie spoločných priestorov. Cit. zákon v znení platnom do 30.6.2004 síce umožňoval v zmluve o výkone správy upraviť najmä vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu (§ 8 ods. 1 písm. a/), ako aj spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 8 ods. 1 písm. c/), avšak právo na vymáhanie nedoplatkov samotným správcom zákon neobsahoval. Zákon o vlastníctve bytov teda predpokladal predovšetkým vzájomnú zmluvnú úpravu vnútorných vzťahov správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a preto až do účinnosti zák. č. 367/2004 Z.z. (účinný od 1.7.2004) správca mohol v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov uplatniť ich práva na súde len vtedy, ak mu takéto právo vyplynulo zo zmluvy o výkone správy. Za tejto právnej úpravy, ak správca uplatnil práva prislúchajúce vlastníkom bytov a nebytových priestorov vo svojom mene, teda ak v žalobe označil za žalobcu seba ako správcu, nebol aktívne legitimovaný na podanie takejto žaloby a súd musel žalobu bez ďalšieho zamietnuť. Uvedený postup súdu bol však možný len do účinnosti zákona č. 367/2004 Z.z. Od 1.7.2004 takémuto postupu bránilo ust. § 8b ods. 1, podľa ktorého správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ust. § 8b ods. 2 písm. e), podľa ktorého pri správe majetku vlastníkov je správca

povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Bez zreteľa na znenie zmluvy o výkone správy, správca mal teda povinnosť postupovať podľa ustanovení zákona (v znení novely vykonanej zákonom č. 367/2004 Z.z.), teda podľa ust. § 8b ods. 1, § 8b ods. 2 písm. e) zák. č. 367/2004 Z.z. Z uvedeného možno vyvodiť záver, že počnúc 1.7.2004 bol správca oprávnený pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo svojom mene, na účet vlastníkov vymáhať úhrady za plnenia, úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a tiež úhrady za užívanie spoločných priestorov. Keďže právna úprava účinná od 1.7.2004 oprávnenie (a povinnosť) správcu neviazala iba na práva, ktoré vzniknú v budúcnosti, toto oprávnenie sa týkalo aj práv nadobudnutých vlastníkami bytov a nebytových priestorov pred účinnosťou novely uskutočnenej zákonom č. 367/2004 Z.z. Ak teda začalo súdne konanie pred 1.7.2004, v ktorom ako žalobca bol označený správca a súd žalobu z dôvodu nedostatku aktívnej legitímácie zatiaľ nezamietol, od 1.7.2004 už tak nemohol urobiť v dôsledku zmeny právnej úpravy. Na uvedených záveroch nemení nič ani právna úprava zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonaná zákonom č. 268/2007 Z.z., ktorý nadobudol účinnosť dňa 1.7.2007 (porov. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 180/2008 z 15.10.2009).

30. Zákonom č. 268/2007 Z.z. účinným od 1.7.2007 zákonodarca doplnil výslovné oprávnenie správcu konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom. Okrem toho môže správca zastupovať v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom, ďalej v prípade návrhu na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaným iným vlastníkom alebo o zdržanie sa alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom v dome.

31. Vychádzajúc z ust. § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.6.2007, t.j. pred novelou vykonanou zákonom č. 268/2007 Z.z., ako aj po tejto novele (od 1.7.2007), mal teda v oboch prípadoch správca oprávnenie konať pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov samostatne, postupovať podľa cit. ustanovení § 8b ods. 1, § 8b ods. 2 písm. e) zák. č. 182/1993 Z.z., mohol teda uplatňovať aj hmotnoprávne nároky vlastníkov bez ich súhlasu a aj konať pred súdom pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keďže mal pri správe domu podľa zákona ust. § 8b ods. 2 písm. e) povinnosť sledovať úhrady preddavkov do fondov a aj vymáhať vzniknuté nedoplatky.

32. Súd prvej inštancie nesprávne posúdil aj platnosť sporného čl. IX. zmluvy o výkone správy č. 1.10/2005 uzavretej dňa 27.6.2006 medzi správcou You in media, s.r.o. a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na Zvonárskej 9 v Košiciach, na základe ktorej bol správca poverený a splnomocnený v zmysle § 31 Občianskeho zákonníka na všetky právne úkony súvisiace so zabezpečením správy bytového domu súp. č. 144 na ul. Zvonárska 9 v Košiciach (bod 9.1.) a tiež, aby vo vlastnom mene konal ohľadom tejto správy, najmä vyčíslňoval výšku úhrad za služby spojené s užívaním, príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, nedoplatky z nich vymáhal prípadne aj súdnou cestou, uzatváral obchodné zmluvy, v týchto sa zaväzoval a vymáhal nároky ohľadne nákladov za opravy, údržby a rekonštrukcie, revízie a iné úkony spojené so správou (čl. IX. bod 9.2.). Odvolací súd sa nestotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že toto ust. zmluvy o výkone správy je neplatné podľa prechodného ust. § 32c ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. Podľa posúdenia odvolacieho súdu ustanovenie sporného čl. IX zmluvy o výkone správy sa nedostalo do rozporu so zákonom č. 268/2007 Z.z. účinným od 1.7.2007, podľa ktorého (ust. § 8b ods. 1) správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Platí preto, že aj podľa zák. č. 182/1993 Z.z. účinného od 1.7.2007 aktívne vecne legitimovaným subjektom v sporoch o vymáhanie pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je správca, ktorý za vlastníkov bytov a nebytových priestorov koná pred súdom - ide zrejme o zákonné zastúpenie sui generis (k uvedenému porov. rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co 471/2012 zo 17.6.2013).

33. Uvedený výklad aj podľa názoru Najvyššieho súdu SR vysloveného v už citovanom uznesení sp. zn. 3Cdo 180/2008, zodpovedá zmyslu výkonu správy bytov a nebytových priestorov podľa zák. č. 182/1993 Z.z. Najvyšší súd SR tiež uviedol, že prípadná nedôslednosť (nejednoznačnosť) právnej úpravy nemôže mať za následok odňatie práv, resp. nemožnosť reálne sa ich domôcť len vzhľadom na závažné procesné prekážky, ktorých odstránenie sledovala práve novela uskutočnená zákonom č. 367/2004 Z.z.

34. Tiež v ďalšom uznesení sp. zn. 3Cdo 193/2014 zo dňa 6.6.2016 Najvyšší súd SR zotrval na názore, že správca je oprávnený aj po novele zákona č. 182/1993 Z.z. vykonanej zákonom č. 268/2007 Z.z. účinným od 1.7.2007 pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v mene a na účet vlastníkov vymáhať úhrady za plnenia a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Zároveň v cit. rozhodnutí uviedol, že uvedené nevyklučuje, že samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov nemôžu sami tieto úhrady vymáhať a opačný výklad by viedol k príliš formalistickému postupu súdu a odopretiu práva na súdnu ochranu.

35. Z uvedeného je zrejmé, že právny predchodca žalobcu mohol voči žalovanej uplatňovať nároky na zaplatenie dlžných príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, disponoval právami, ktoré sú predmetom sporu a bol aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby na základe zákona a oprávnenie (i povinnosť) vymáhať vzniknuté nedoplatky od žalovanej mu vyplynula tiež z čl. IX. bod 9.2. uzavretej zmluvy o výkone správy zo dňa 27.6.2006.

36. S prihliadnutím na to, že nárok na súde bol riadne, t.j. oprávneným subjektom a včas uplatnený podaním žaloby dňa 8.7.2008 pred márnym uplynutím zákonom stanovenej premlčacej doby (§ 101 OZ), žalobca v konaní riadne pokračoval, premlčacia doba prestala plynúť dňom uplatnenia práva (pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov) správcom v súlade s ust. § 112 OZ, preto pokiaľ do konania na žalujúcu stranu pristúpili i žalobcovia 2/ a 3/ rade ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, nesporne uplatnili nárok včas a neobstojí ani záver súdu prvej inštancie o premlčaní nároku uplatneného žalobcami 2/ a 3/, ktorý je v rozpore so zákonom.

37. Z uvedených dôvodov odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie (§ 391 ods. 1 CSP), v ktorom bude jeho úlohou v otázke aktívnej vecnej legitímácie žalobcov vychádzať z právneho názoru odvolacieho súdu, ktorým je viazaný (§ 391 CSP), prihliadať tiež na ust. § 7b ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, zistiť skutočnosti rozhodujúce pre posúdenie dôvodnosti uplatneného nároku (i jeho výšky), posúdiť uplatnený nárok podľa na vec sa vzťahujúcich právnych predpisov a po vyhodnotení všetkých vykonaných dôkazov podľa zásad uvedených v § 191 a nasl. CSP novým rozhodnutím opätovne o žalobe v súlade so zákonom rozhodnúť.

38. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie o nároku strán na náhradu trov konania, vrátane trov tohto odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

39. Toto rozhodnutie prijal senát hlasovaním pomerov hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, a to z dôvodov uvedených v ust. § 420 a nasl. CSP. Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Táto povinnosť neplatí v prípadoch uvedených v ust. § 429 ods. 2 CSP.