

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19Co/45/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3820202599
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 12. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Čupková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2022:3820202599.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Beáty Čupkovej a sudcov JUDr. Viery Škultétyovej a JUDr. Radoslava Svitana, PhD. v spore žalobcu: I. so sídlom C., I. č. XXX, XXX, XXX, V.: XX XXX XXX, právne zastúpený: N. I. S., LL.M., advokát, so sídlom G. 4, H. H., V.: XX XXX XXX proti žalovanému: V. N. Y. - I. so sídlom I. č. XXX/XX, N., V.: XX XXX XXX, o vypratanie nehnuteľnosti, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza, č. k. 18C/15/2020-185 zo dňa 1. októbra 2021 takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **zrušuje a vec mu vracia** na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie svojím rozsudkom žalobu zamietol a žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 %. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal proti žalovanému vypratania nehnuteľnosti, a to priestorov v spoločných častiach a spoločných zariadeniach nehnuteľností, ktoré sú zapísané k LV č. XXXX k. ú. C. vo vchode č. XX, a to sušiareň o výmere 20,44 m², práčovňu vo výmere 16,15 m² a nehnuteľnosti zapísané v LV č. XXXX k. ú. C. vo vchode č. XX, a to sušiareň vo výmere 20,44 m², práčovňu vo výmere 16,15 m² v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Konštatoval, že základným predpokladom úspešnosti žaloby o vypratanie nehnuteľnosti je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnosti, t. j. aktívnej vecnej legitímácie žalobcu a neoprávnené užívanie nehnuteľnosti žalovanou stranou, t. j. pasívnej vecnej legitímácie žalovaného. V posudzovanej veci sa stotožnil s námietkou žalovaného, ktorý v konaní namietol aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu. Dospel k záveru, že žalobca nie je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide. Uviedol, že v ust. § 7b ods. 2 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je upravená zásada zákonného priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Spoločenstvo tak zastupuje a koná v mene všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale nemá aktívnu legitímáciu v konaní pred súdom. Na podanie žaloby o vypratanie nebytových priestorov sú preto aktívne legitimovaní len vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, v mene a na účet ktorých mohlo spoločenstvo konať len ako zákonný zástupca a spoločenstva, ktoré podalo žalobu vo vlastnom mene a označilo sa za žalobcu v spore, nie je preto aktívne legitimované. Oporu v právnej argumentácii súd videl v rozhodnutí Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 4Co/410/2017 zo dňa 07.06.2018. Keďže súd dospel k záveru, že žalobca nie je aktívne legitimovaný v spore, s poukazom na tento nedostatok sa potom nezaoberal meritom veci, ani nevykonával v súlade so zásadou hospodárnosti civilného sporového konania ďalšie navrhnuté dôkazy a žalobný návrh žalobcu zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP.

2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Zastával názor, že žalobca je v konaní aktívne vecne legitimovaný zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom vo vlastnom mene a na ich účet, čo vyplýva z ust. § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v

znení platnom a účinnom od 01.11.2018 s tým, že uvedenú právnu normu súd opomenul aplikovať, čím napadnuté rozhodnutie zaťažil právnou vadou - nesprávnym právnym posúdením veci. Uviedol, že k zmene právnej úpravy postavenia (správca a) spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v dôsledku novely č. 283/2018 Z. z. sa už opakovane vyjadril aj Ústavný súd Slovenskej republiky, napríklad uznesením sp. zn. I. ÚS 428/2019 z 29.10.2019 a sp. zn. II. ÚS/302/2019 z 20.02.2020.

3. Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1 a 2 CSP a dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné a napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Vo veci bolo rozhodnuté bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP.

4. V posudzovanej veci sa žalobca domáha proti žalovanému vypratania nehnuteľnosti, a to priestorov v spoločných častiach a spoločných zariadeniach nehnuteľností, ktoré sú zapísané v LV č. XXXX k.ú. C. vo vchode č. XX a to sušiareň o výmere 20,44 m², práčovňu vo výške 16,15 m² a nehnuteľnosti zapísané v LV č. XXXX k.ú. C. vo vchode č. XX a to: sušiareň vo výmere 20,44 m², práčovňu vo výmere 16,15 m². Ako správne uvádza súd prvej inštancie, žaloba na vypratanie nehnuteľnosti je právnym prostriedkom vlastníka na ochranu svojho vlastníckeho práva. Zmyslom tejto žaloby je dosiahnuť faktický výkon vlastníckeho práva k predmetu vlastníctva spočívajúci v práve s predmetom vlastníctva disponovať. Jedným z predpokladov úspechu v merite vecí je preukázanie, že žalobca je na konanie aktívne vecne legitimovaný.

5. Vecná legitimácia vyjadruje postavenie strany sporu v hmotnoprávnom vzťahu. Aktívnou vecnou legitimáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva žalobcovi procesné právo uplatňovať si ten-ktorý konkrétny hmotnoprávny nárok.

6. V posudzovanej veci súd prvej inštancie žalobu žalobcu zamietol, keď dospel k záveru, že žalobca v spore nepreukázal svoju aktívnu vecnú legitimáciu. Zastával názor, že v zmysle § 7b ods. 2 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločenstvo zastupuje a koná v mene všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale nemá aktívnu legitimáciu v konaní pred súdom. Na podanie žaloby o vypratanie nebytových priestorov sú preto aktívne legitimovaní len vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, v mene a na účet ktorých mohlo spoločenstvo konať len ako zákonný zástupca a spoločenstvo, ktoré podalo žalobu vo vlastnom mene a označilo sa za žalobcu v spore, preto nie je aktívne legitimované. Pre nedostatok aktívnej vecnej legitimácie na strane žalobcu žalobu zamietol. S uvedeným právnym názorom súdu prvej inštancie o nedostatku vecnej aktívnej legitimácie žalobcu sa odvolací súd nestotožňuje.

7. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba, alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

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

9. Podľa § 7b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. spoločenstvo uzatvára v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa tohto zákona, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme podľa odseku 1. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak to nevyklučuje osobitný predpis. Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných

zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa tohto zákona.

10. Podľa § 8b ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

11. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného od 1.11.2018 spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

12. Účelom občianskoprávneho inštitútu zastúpenia je v zmysle § 22 Občianskeho zákonníka, aby za toho, kto nie je spôsobilý k právnym úkonom, robil právne úkony ustanovený zástupca alebo aby zástupca robil právne úkony za toho, kto síce k právnym úkonom spôsobilý je, avšak právne úkony z nejakého dôvodu nemôže robiť. Pri zastúpení robí právne úkony za zastúpeného navonok, t. j. voči tretím osobám, zástupca. Rozlišuje sa zastúpenie priame a zastúpenie nepriame. Ak právne úkony robí zástupca v mene zastúpeného a na jeho účet, vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému, nie zástupcovi; medzi zástupcom a treťou osobou žiadne práva a povinnosti nevznikajú. Ide o tzv. zastúpenie priame. Od priameho zástupcu treba odlišovať tzv. nepriameho zástupcu, ktorý uskutočňuje právny úkon svojím menom, avšak na cudzí účet. V zmysle ust. § 7b ods. 1, 2 a 6 zákona č. 182/1993 Z. z. spoločenstvo vykonáva správu domu už len v mene a na účet vlastníkov. Do účinnosti novely bytového zákona č. 283/2018 Z. z. konal správca v právnych vzťahoch ako priamy zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov a spoločenstvo vystupovalo vždy ako nepriamy zástupca vlastníkov. Od účinnosti novely zákona č. 283/2018 (od 01.11.2018) je zastupovanie vlastníkov spoločenstvom a správcom jednotné. Pri právnych úkonoch (typicky uzatváranie zmlúv s tretími osobami) správca a spoločenstvo koná navonok ako priamy zástupca vlastníkov. Pri zastupovaní a konaní pred súdom voči tretím osobám či samotným vlastníkom koná správca a spoločenstvo v zmysle § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. vo vlastnom mene a na účet vlastníkov ako nepriamy zástupca, a teda správca a spoločenstvo majú v konaní vecnú legitímáciu. Uvedenou novelou zákona bol zavedený zmiešaný typ zákonného zastúpenia s osobitnou úpravou priameho zákonného zastúpenia (v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov) pri správe domu a nepriameho zákonného zastúpenia (správca koná vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov) v konaniach pred súdom a inými orgánmi verejnej moci.

13. Nakoľko žalobca (spoločenstvo) sa podanou žalobou domáha vypratania nehnuteľnosti proti žalovanému, ktorému boli nehnuteľnosti zo strany žalobcu prenajaté, je žalobca aktívne vecne legitímovaný na podanie uplatneného hmotnoprávneho nároku.

14. Za danej situácie postup súdu prvej inštancie, ktorým v konaní o vypratanie nehnuteľnosti rozhodol o zamietnutí žaloby z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu, nemožno považovať za vecne správny. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s tým, že v ďalšom konaní bude úlohou súdu prvej inštancie opätovne posúdiť dôvodnosť žaloby a vo svojom rozhodnutí dať odpovede na všetky podstatné námietky.

15. O náhrade trov konania bude rozhodnuté súdom prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci v súlade s ust. § 396 ods. 3 CSP.

16. Rozhodnutie senátu bolo prijaté jednohlasne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý

rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).