

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/345/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4112240631
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 04. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2015:4112240631.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a sudcov JUDr. Jarmily Pogranovej a JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD., v právnej veci navrhovateľa: HABYTER s.r.o. Nitra, so sídlom Spojovacia 3, IČO: 44 566 743, proti odporcovi: Byťpartner s.r.o., so sídlom Farská 1328/28, Nitra, IČO: 44 682 468, zastúpený: STOKLASA a STOKLASOVÁ s.r.o., so sídlom Nitra, Farská 25, IČO: 36 856 282, zastúpená advokátom JUDr. Tomášom Stoklasom, o určenie neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 12C/331/2012-162 zo dňa 27. januára 2014 - v jeho zamietajúcej časti a výroku o trovách konania, takto jednohlasne

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej zamietajúcej časti výroku a v časti výroku o náhrade trov konania účastníkov **p o t v r d z u j e**.

Navrhovateľ **j e p o v i n n ý** zaplatiť odporcovi náhradu trov odvolacieho konania v sume 83,89 Eur, k rukám právneho zástupcu odporcu do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa podaným návrhom zo dňa 26.11.2012 domáhal, pôvodne voči odporcom v 1. až 9. rade - M. U., R. Y., R. W., Z. S., J. T., G. T., X. U., H. X., R. J., určenia neplatnosti výpovede Zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi ním ako správcom a odporcami ako vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Y., súp. č. XXX., na parc. č. 1903,1904 v Nitre, kat.úz. Q., obec Q., okres Nitra, LV č. XXXX, s účinnosťou od 1.2.2011 na výkon správny bytového domu orientačné číslo X a XX. Pred začatím pojednávania navrhovateľ doručil Okresnému súdu Nitra dňa 12.2.2013 podanie označené ako doplnenie ostatných vlastníkov bytov na strane odporcov o A. W. a M. P. a rozšírenie petitu návrhu o ospravedlnenie, ktorým žiadal, aby súd uložil M. U. a R. Y., aby sa mu ospravedlnili za ohováranie. Pred začatím pojednávania na pojednávaní dňa 25.2.2013 zástupca navrhovateľ uviedol, že berie návrh voči všetkým odporcom späť a za odporcu označil „ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Y. X,XX, Q., zast. Byťpartner, s.r.o.“.

Okresný súd Nitra uznesením č.k. 12 C 331/2012 - 57 zo dňa 27.02.2013 konanie pre späťvzatie návrhu voči odporcom zastavil a nepripustil do konania vstup odporcu : Ostatní vlastníci bytov nebytových priestorov, Y. X,XX, Q., zast. Byťpartner, s r.o..

Proti uvedenému uzneseniu podal navrhovateľ odvolanie, Krajský súd v Nitre uznesením č.k. 5 Co 211/2013-76 zo dňa 3.7.2013 napadnuté uznesenie v v časti zastavenia konania potvrdil a v časti nepripustenia do konania na strane odporcu ostaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov zrušil a vec prvostupňovému súdu vrátil na ďalšie konanie s tým, že je potrebné vyzvať navrhovateľa na špecifikovanie návrhu a označenie odporcu.

Navrhovateľ bol vyzvaný (a poučený) na odstránenie väd podaného návrhu uznesením č.k. 12 C 331/2012-84 zo dňa 16.9.2013, na čo navrhovateľ v podaní zo dňa 10.10.2013 označil ako odporcu Bytpartner, s.r.o., so sídlom Nitra, Farská 1328/28, IČO: 44 682 468.

Napadnutým rozsudkom Okresný súd Nitra ako súd prvého stupňa návrh navrhovateľa (v časti o určenie neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy) zamietol, vo zvyšnej časti (týkajúcej sa požadovaného ospravedlnenia) konanie (duplicitne) zastavil a súčasne o trovách účastníkov voči sebe navzájom rozhodol tak, že navrhovateľ je povinný zaplatiť odporcovi náhradu trov konania vo výške 165,34 Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku do rúk právneho zástupcu odporcu. Svoje rozhodnutie súd prvého stupňa odôvodnil s poukazom na vyjadrenia účastníkov, vykonané dokazovanie, vylúčenie vzájomného návrhu odporcu na samostatné konanie a citované zákonné ustanovenia zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (§ 6 ods. 1, 2, § 8a ods. 1, 2, 3 a 6, § 8b ods. 1 a 2, 4, § 11a) a tiež i ustanovenia § 96 ods. 1 až 3 a § 142 ods. 1 OSP (Občianskeho súdneho poriadku - zákon č. 99/1963 Zb.) tým, že čo sa týka uloženia povinnosti ospravedlniť sa navrhovateľovi za ohováranie, konanie v tejto časti pre späťvzatie návrhu zastavil a čo sa týka určenia neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy zo dňa 01.02.2011, na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 30.08.2012, v tejto časti návrh navrhovateľa zamietol, pretože mal za to, že odporca v konaní nie je pasívne vecne legitimovaný. Vecnú legitímáciu má ten z účastníkov, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitímácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitímácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje. O nedostatok pasívnej vecnej legitímácie ide vtedy, ak ten, o kom navrhovateľ tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (odporca), nie je nositeľom tejto povinnosti, o ktorú v konaní ide. Navrhovateľ sa podaným návrhom domáhal určenia neplatnosti zmluvy o výkone správy a ako odporcu označil Bytpartner s.r.o. - nového správcu, čo odôvodňoval tým, že správca zo zákona zastupuje vlastníkov bytov s poukazom na § 8b zákona o vlastníctve bytov, podľa ktorého je správca 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, pričom správou domu sú aj iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi podľa § 6 ods. 2 písm. e/ citovaného zákona. Navrhovateľ si však nesprávne vysvetlil obsah citovaných zákonných ustanovení, keď mal za to, že odporca je v konaní pasívne legitimovaný. Odporca nenesie zodpovednosť za platnosť alebo neplatnosť výpovede zmluvy o výkone správy, nebol zmluvnou stranou, nebol účastníkom právneho úkonu - zmluvy o výkone správy, ani nezastupoval vlastníkov bytov ako zástupca. Zmluva o výkone správy bola uzatvorená medzi navrhovateľom ako správcom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, títo boli účastníci zmluvného vzťahu a len medzi nimi sa môže jednať o platnosť alebo neplatnosť právneho úkonu.

V konaní úspešnému odporcovi priznal náhradu trov konania vo výške trov jeho právneho zastúpenia za 2 úkony právnej pomoci - prevzatie zastúpenia a účasť na pojednávaní, vrátane DPH a režijného paušálu, vo výške uvedenej v odôvodnení.

Uvedený rozsudok včas podaným odvolaním v jeho zamietajúcej časti výroku napadol len navrhovateľ domáhajúci sa jeho zrušenia v tejto časti (a vrátenia veci súdu prvého stupňa na nové prejednanie veci) a súčasne toho, aby odporca bol povinný zaplatiť mu náhradu trov odvolacieho konania. Svoje odvolanie odôvodnil skutočnosťou, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a že jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Súd prvého stupňa sa neoboznámil s dokumentom Spresnenie k doplneniu na základe uznesenia podaným osobne dňa 14.01.2014, v ktorom dokumente jednoznačne uvádza, že v konaní na strane odporcu vystupuje: Bytpartner s.r.o., Farská 1328/28, Nitra, IČO: 44 682 468, ktorý v tomto konaní zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Y. X a XX v Q., ktorým tento status vyplýva z výpisu z katastra nehnuteľností aktuálneho v čase vyhlásenia rozhodnutia, keď zároveň navrhol, aby súčasťou rozhodnutia súdu stal sa úplný výpis z katastra nehnuteľností viažúci sa na predmetný dom ku dňu vyhlásenia rozsudku s presným označením žalovaných vlastníkov podľa údajov zapísaných v katastri nehnuteľností. Dôvody takéhoto spôsobu označenia účastníkov konania na strane odporcu - všetkých vlastníkov, ako pasívne vecne legitimovaných účastníkov konania uviedol vo svojom odvolaní proti uzneseniu zo dňa 02.04.2013, pretože účastníkmi konania v prejednávannej veci musia byť všetci spoluvlastníci, lebo právoplatný výrok súdu zaväzuje len účastníkov konania, teda ide o nútené nerozlučné procesné spoločenstvo všetkých spoluvlastníkov, ktorí pokiaľ sa nezúčastnia na konaní, súd nemôže vyhovieť návrhu pre nedostatok vecnej legitímácie vyplývajúcej z hmotného práva. Ním navrhovaným spôsobom bol jednoznačne zafinovaný okruh účastníkov konania na strane odporcu a určitý identifikovateľný účastník konania, aby tento mohol mať doručený rovnopis návrhu a mohol

byť upovedomený o pojednávaní a podobne. V žiadnom momente pojednávania nebola spochybnená skutočnosť, že spoločnosť Bytpartner s.r.o. sa považuje za správcu bytového domu a za správcu sa považovala aj v čase označenia odporcu ako Bytpartner s.r.o.. S účinnosťou od 01. júla 2007 sa de iure nepriame zastúpenie správcu zmenilo na priame zastúpenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom, lebo správca už nekoná pri výkone správy vo vlastnom mene, 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. Lex specialis teda od 01.07.2007 oprávňuje správcu zo zákona priamo zastupovať vlastníkov, ustanovuje presne postup - formálny proces, akým je možné vypovedať zmluvu o výkone správy a lex generalis ustanovuje, že neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom, alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom alebo ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon. Poukazuje na skutočnosť, že on ako správca, pokiaľ nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, nemá v zmysle ustanovenia § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. právo napadnúť hlasovania prijaté na schôdzi vlastníkov alebo samotný formálny proces, ktorý zvolaniu schôdze predchádzal; môže podať žalobu na určenie, či tu určité právo alebo právny vzťah je alebo nie je v zmysle ustanovenia § 80 písm. c/ OSP za predpokladu preukázania naliehavého právneho záujmu o požadované určenie. Z pojednávania dňa 27.01.2014 jednoznačne vyplýva, že Bytpartner s.r.o. označený v žalobe ako odporca, ktorý zastupuje vlastníkov, sa podľa zmluvy o výkone správy a podľa predloženého protinávru považuje za správcu bytového domu na ulici Y. X a XX v Q., čiže je účastníkom konania. On je v konaní nositeľom subjektívneho práva a nositeľom subjektívnej povinnosti sú vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorým tento status vyplýva z výpisu z katastra nehnuteľností aktuálneho v čase vyhlásenia rozhodnutia priamo zastúpení spoločnosťou Bytpartner, s.r.o.. Nikde v návrhu neuvádza, že odporca Bytpartner, s.r.o. nesie zodpovednosť za platnosť alebo neplatnosť výpovede zmluvy o výkone správy, že bol zmluvnou stranou a účastníkom právneho úkonu - zmluvy o výkone správy; tvrdí, že odporca Bytpartner s.r.o. bol a je priamym zástupcom vlastníkov v zmysle § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a v zmysle splnomocnenia v článku 3 ods. 1 Zmluvy o výkone správy medzi spoločnosťou Bytpartner s.r.o. a vlastními bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Y. X a XX v Q. (v spise sa nenachádza).

Odporca vo vyjadrení k podanému odvolaniu žiadal rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti ako vecne správny potvrdiť a súčasne požadoval náhradu trov odvolacieho konania za podané odvolanie vo výške 83,89 Eur (61,87 Eur + 8,04 Eur réžijný paušál + 20 % DPH). S napadnutým rozsudkom sa v celom rozsahu stotožňuje, keď sa nepovažuje za potrebné bližšie vyjadrovať k „právnomu rozboru“ ohľadne „de iure zmeny nepriameho zastúpenia správcu na priame zastúpenie“, nakoľko aj v prípade akceptácie tohto právneho názoru navrhovateľa by sa totiž „priame“ a „zákonné“ zastúpenie vlastníkov bytov správcom mohlo týkať len správy domu, nie iných úkonov, medzi ktoré patrí aj otázka „ne“/ platnosti právneho úkonu medzi vlastními bytov a nebytových priestorov a správcom. Čo je správou domov, je definované v § 6 zákona a v danom prípade predmetom konania nie je žiaden aspekt správy domu v zmysle zákona a nie je preto priestor na úvahu o zákonom zastúpení správcom, ktoré by zakladalo jeho pasívnu legitimitáciu odporcu. Ani prípadná dohoda o plnomocenstve obsiahnutá v zmluve o výkone správy, ktorá dohoda však v danom prípade neexistuje, by nemohla založiť jeho pasívnu vecnú legitimitáciu v konaní.

Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania s verejným vyhlásením rozhodnutia (§ 214 ods. 2 a § 156 OSP) a viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania navrhovateľa dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné v napadnutých častiach výrokov podľa ustanovenia § 219 ods. 1 OSP ako vecne správny potvrdiť a zároveň v odvolacom konaní úspešnému odporcovi v zmysle ustanovenia § 224 a § 142 ods. 1 OSP priznať požadovanú náhradu trov konania vo výške trov jeho právneho zastúpenia tak, ako si túto v správnej výške v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu uplatnil.

Nakoľko sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi súdu prvého stupňa týkajúcich sa napadnutých výrokov rozhodnutia, na tieto aj ako na svoje pre ich správnosť len poukazuje a opakovať ich preto nebude (§ 219 ods. 2 OSP). Aj podľa názoru odvolacieho súdu odporca nie je v danom konaní pasívne vecne legitimovaným účastníkom konania, nakoľko nebol zmluvnou stranou Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.02.2011, ktorú zmluvu o výkone správy uzatvorenú medzi navrhovateľom a vlastními bytov a nebytových priestorov v dome na Y. ulici č. X a XX na schôdzi konanej dňa 30.08.2012 navrhovateľovi vlastníci vypovedali, keď jeho pasívna vecná legitimitácia nevyplýva odporcovi ani z toho, že sa stal novým správcom bytov v označenom dome. Čo

je správou domov je v zákone č. 182/1993 Zb. definované v § 6, pričom oprávnenie nového správcu na zastupovanie jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v spore o neplatnosť výpovede zmluvy o výkone správy domu tam uvedené nie je a nemožno túto činnosť podradiť ani pod všeobecnú definíciu správy domu ako činnosť bezprostredne súvisiacu s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami v dome.

Navrhovateľ v podanom odvolaní nespochybnil tú skutočnosť, že odporcom v konaní označil obchodnú spoločnosť Bytpartner, s.r.o. Nitra ako subjekt nového správcu oprávneného podľa neho na priame zastúpenie jednotlivých vlastníkov bytov v dome, teda súd prvého stupňa v konaní správne ďalej konal a rozhodoval vo vzťahu k účastníkovi, ktorého navrhovateľ za odporcu jednoznačne označil, i keď o tomto nesprávne tvrdil, že je na základe priameho zastúpenia oprávnený konať v mene jednotlivých vlastníkov bytov, na ich účet a v dôsledku toho pri úkonoch odporcu vzniknú práva a povinnosti priamo zastúpeným jednotlivým vlastníkom, ktorým má tento status vyplývať z aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností ku dňu vyhlásenia rozhodnutia.

Pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie odporcu potom (ani) odvolací súd tvrdené dôvody neplatnosti výpovede - zániku zmluvy o výkone správy neposudzoval.

Zo všetkých zhora uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.