

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 17Co/644/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6413209084  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 09. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zita Nagypálová  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6413209084.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zity Nagypálovej a sudcov Mgr. Dušana Ďuriana a JUDr. Renáty Deákovej v právnej veci navrhovateľov: 1/ M. B., nar. XX. Y. XXXX, bytom Dr. B. XXX/X, J. nad I., 2/ M. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. L. č. XXX, 3/ G. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. L. č. XXX, 4/ V. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom Dr. B. XXX/X, J. nad I., 5/ Q. Y., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. L. XXX, 6/ B. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. M. A. XXX/XX, J. nad I., 7/ Q. W., nar. XX. Q. XXXX, bytom Dr. B. XXX/X, J. nad I., 8/ Q. M., nar. XX. XX. XXXX, bytom Dr. B. XXX/X, J. nad I., navrhovatelia 1/ až 8/ zastúpení advokátom JUDr. Dušanom Klimom, so sídlom Advokátskej kancelárie Sládkovičova č. 16/61, Žiar nad Hronom, proti odporcom: 1/ W TOWER, s. r. o., so sídlom Dr. Jánskeho 477/4, Žiar nad Hronom, IČO: 44 803 753, 2/ MARSHALL REALITY, s. r. o., so sídlom Majerská cesta 65, Banská Bystrica, IČO: 36 040 355, odporcovia 1/ a 2/ zastúpení Advokátskou kanceláriou Líška & Partners s. r. o., so sídlom A. Hlinku 736/3, Žiar nad Hronom, v konaní o návrhu prehlasovaného vlastníka bytu o odvolaní navrhovateľov proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom č. k. 4C/102/2013-197 z 2. apríla 2014, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu potvrdzuje.

Navrhovatelia sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť odporcom 1/ a 2/ náhradu trov odvolacieho konania vo výške 69,88 Eur ako trovy právneho zastúpenia na účet ich právneho zástupcu Advokátskej kancelárie Líška & Partners, s. r. o. do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### odôvodnenie:

Okresný súd návrh navrhovateľov, ktorí sa ako prehlasovaní vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov obrátili na súd so žiadosťou, aby rozhodol o neplatnosti zmluvy o výkone správy zo dňa 03. 07. 2013 a neplatnosti voľby zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov z toho istého dňa zamietol len z dôvodu nedostatku vecnej pasívnej legitímácie označených odporcov. Navrhovatelia v návrhu na začatie konania tvrdili, že dňa 03. 07. 2013 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov obytného domu súpisného čísla XXX v J. nad I., ktorú viedol V. Z. považujúci sa sám za konateľa spoločnosti MANIMAX, s. r. o., Dr. Janského 4 - správcu vykonávajúceho správu domu. V deň 03. 07. 2013 ale V. Z. nebol oprávnený zastupovať spoločnosť MANIMAX, s. r. o. a v zápisnici o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov V. Z. za zástupcu odporcu 2/ spoločnosť MARSHALL REALITY, s. r. o. označený nie je. Z listu vlastníctva doloženého navrhovateľmi o vlastníckych vzťahoch k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom v obytnom dome mal okresný súd za preukázané, že okrem označených účastníkov konania vlastní byty a nebytové priestory v bytovom dome aj iné subjekty, ktorých sa hlasovanie na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 03. 07. 2013 týkalo. Rozhodnutie prijaté dňa 03. 07. 2013 sa vzťahuje na všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov sú nositeľmi hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide.

Nejedná sa len o procesné spoločenstvo, ale spoločenstvo vyplývajúce z hmotného práva, preto sa rozhodnutie súdu podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. musí vzťahovať na všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Navrhovatelia neoznačili za účastníkov konania všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Odporca 1/ je len správcou bytového domu a nie je žiadnym spôsobom zúčastnený na právach vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Tento nedostatok vecnej legitímácie na strane odporcu 1/ a ostatných účastníkov konania viedol súd k zamietnutiu návrhu na začatie konania. Navrhovateľom ako neúspešným účastníkom uložil povinnosť zaplatiť odporcom 1/ a 2/ náhradu trov konania ako trov právneho zastupovania.

Proti rozsudku okresného súdu podali odvolanie navrhovatelia. Okresnému súdu vytýkali, že sa absolútne nezaoberal tvrdeniami navrhovateľov, že V.E., ktorý vystupoval ako konateľ správcu v deň uskutočnenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov ním preukázateľne nebol. O výsledku a spôsobe hlasovania okresný súd nevykonal žiadne dokazovanie. Odignoroval aj listinné dôkazy, z ktorých bolo zrejmé, akým programom sa schôdza viedla, napriek tomu sa v zápisnici z 03. 07. 2013 objavil aj výsledok voľby jediného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov pod menom V. Z.. Okresný súd neprihliadol ani na absolútnu neplatnosť novej zmluvy o správe, ktorá „podľa § 8a zákona č. 367/2004“ musí mať písomnú formu a musí byť podpísaná oprávnenými zástupcami zmluvných strán. Navrhovatelia sa domáhali absolútnej neplatnosti zmluvy o výkone správy, ktorá nespĺňa náležitosti písomného prejavu a neplatnosti voľby V. Z. ako zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov z dôvodu, že voľba zástupcu na programe schôdze nebola. Okresný súd sa k navrhovateľom správa ako k prehlasovaným vlastníkom napriek tomu, že nevykonal žiaden dôkaz o tom, či hlasovanie skutočne prebehlo. Okresný súd si nesprávne vyložil ustanovenie § 14 „zákona č. 367/2004“ tak, že účastníkmi konania musia byť všetky osoby na právnom vzťahu zúčastnené. Tomuto záveru súdu odporuje text zákona, z ktorého nevyplýva „množné číslo“, naopak, zákon používa termín „vlastník má právo“, teda jednotné číslo. Táto právna úprava však počítá s riadnym hlasovaním na schôdzi, ktoré však preukázateľne nebolo vykonané. Okresný súd ničím nepreukázal nedostatok vecnej legitímácie na strane navrhovateľov „ani podľa ktorého či dôkazu, či záveru, návrh zamietol“. Navrhli zmeniť rozsudok okresného súdu tak, že návrhu bude vyhovieť a odporcom bude uložené zaplatiť navrhovateľom náhradu trov konania.

Odporcovia vo vyjadrení k odvolaniu navrhovateľ uviedli len to, že sa stotožňujú s rozhodnutím okresného súdu aj jeho dôvodmi. Okresný súd sa vypořiadal so všetkými skutočnosťami, odvolanie preto nie je dôvodné. Uplatnili si náhradu trov odvolacieho konania vo výške 69,88 Eur.

Okresný súd prejednal vec za účasti účastníkov na pojednávaní. Pre rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo potrebné zopakovať ani doplniť dokazovanie, preto odvolací súd prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej „O. s. p.“) a rozsudok okresného súdu ako vecne správny podľa § 219 ods. 1, 2 O. s. p. potvrdil.

I keď navrhovatelia používajú rôzne výrazy pre označenie predmetu konania (napr. o neplatnosť zmluvy o výkone správy zo dňa 03. 07. 2013 a zvoleného zástupcu vlastníkov bytových a nebytových priestorov, rozhodnutie o odsúhlasení zmluvy o výkone správy zo dňa 03. 07. 2013 a odsúhlasenie V. Z. za zástupcu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 03. 07. 2013 sa ruší, žalobný návrh v zmysle ustanovenia § 14 ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z. z., zmluvu o výkone správy zo dňa 03. 07. 2013 uzavretú medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov domu súpisného čísla 479 a správcou MANIMAX, s. r. o., zastúpenou V. Z., v zmluve označeným ako konateľom správcu schválenú zápisnicou zo dňa 03. 07. 2013 vyhlasuje za neplatnú, za neplatnú vyhlasuje voľbu jediného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov schválenú zápisnicou zo dňa 03. 07. 2013 v osobe V. XX.) z obsahu podaní navrhovateľov a opisu rozhodujúcich skutočností je zrejmé, že návrhom na začatie konania sa domáhajú ochrany v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom do 30. septembra 2014 (v znení účinnom ku dňu hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá sa uskutočnila 03. 07. 2013), podľa ktorého sa prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol o jeho nesúhlase s prijatým rozhodnutím. Zákon č. 367/2004 Z. z., na ktorý sa právny zástupca navrhovateľov opakovane v písomných podaniach

odvoláva je zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1. júla 2004 aj tak, že prehlasovanému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru dáva právo domáhať sa súdnej ochrany proti výsledku hlasovania dotýkajúceho sa správy domu.

Rozhodnutie okresného súdu je založené na názore, že rozhodnutie podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30. septembra 2014, ktorým sa rieši spor medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov sa musí vzťahovať na všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí pre účely tohto konania tvoria v zmysle § 91 ods. 2 O. s. p. nerozlučné spoločenstvo, pretože ide o také spoločné práva alebo povinnosti, že sa rozsudok musí vzťahovať na všetkých účastníkov právneho vzťahu. S názorom okresného súdu odvolací súd súhlasí.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu uskutočnenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, v ktorom navrhovatelia bývajú, aj v aktuálnom znení pripúšťa správu domu dvojakým spôsobom: zriadením spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo na základe zmluvy o výkone správy uzavretej s inou právnickou alebo fyzickou osobou (správca). Zmluva o spoločenstve aj zmluva o výkone správy pokiaľ je odsúhlasená zákonom predpokladanou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výslovne to ustanovujú § 7a ods. 1 a § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Práve od týchto zákonných ustanovení je odvodený názor okresného súdu, že akékoľvek rozhodnutie súdu týkajúce sa zmluvy o výkone správy (pre tento prejednávaný prípad) sa musí vzťahovať na všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a preto musia byť účastníkmi konania na strane navrhovateľov alebo odporcov. Pokiaľ účastníkmi súdneho konania, v ktorom rozhoduje súd podľa § 14 ods. 4 (teraz § 14 ods. 8) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, súd nemôže návrhu vyhovieť (aj keby inak bola žaloba dôvodná) pre nedostatok vecnej legitímácie. Vecnou legitímáciou treba rozumieť stav vyplývajúci z hmotného práva. Rozhodujúce je to, kto je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia (povinnosti), o ktoré v konaní ide. Súd posudzujúci uplatnené nároky účastníkom aj bez návrhu protistrany skúma, či návrh podáva aktívne vecne legitímovaný účastník a či označenému odporcovi svedčí pasívna vecná legitímácia. Súd nepreukazuje nedostatok vecnej legitímácie ako sa právny zástupca navrhovateľov v odvolaní mylne domnieva.

Z listu vlastníctva č. XX. pre katastrálne územie J. nad I. vyhotoveného 30. júla 2013 doloženého do súdneho spisu účastníkmi vyplýva jednoznačne záver, že vlastníkom bytov v polyfunkčnom obytnom dome súpisného čísla XXX postaveného na parcele č. XXX/X v obci J. nad I. sú aj iné osoby odlišné od účastníkov tohto konania, napríklad G. C., N. Q., B. E. a iní, ktorí navrhovateľmi za účastníkov tohto konania označení neboli. Návrh mal byť správne podaný nielen proti odporcovi 2/ ako vlastníkovi bytov, ale proti všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v polyfunkčnom obytnom dome súpisného čísla XXX. Za situácie, keď návrh smeroval len proti jednému zo spoluvlastníkov dospel okresný súd k správne záveru, že ide o nedostatok vecnej legitímácie na žalovanej strane, v dôsledku čoho musí návrh zamietnuť.

Správny je záver okresného súdu, že odporca 1/ W TOWER, s. r. o. (správca vystupujúci pôvodne pod obchodným meno MANIMAX, s. r. o.) nie je v spore pasívne vecne legitímovaný z dôvodu, že iba vykonáva správu domu na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale sám právo zasahovať do týchto rozhodnutí nemá.

Pre zamietnutie návrhu postačilo zistenie o nedostatku vecnej pasívnej legitímácie označených odporcov a nebolo potrebné sa zaoberať vecnými námietkami navrhovateľov proti rozhodnutiam prijatým na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 03.07.2013.

Odvolanie navrhovateľov nebolo dôvodné. Rozsudok okresného súdu je vecne správny vo veci samej aj vo výroku o trovách konania ukladajúcim neúspešným navrhovateľom zaplatiť odporcom 1/ a 2/ náhradu trov konania. Rozhodnutie okresného súdu o trovách konania je v súlade s § 142 ods. 1 O. s. p.

O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 142 ods. 1 O. s. p. a navrhovateľom, ktorí v odvolacom konaní úspech nemali, uložil zaplatiť úspešným odporcom náhradu trov konania vzniknutých ako trovy právneho zastupovania za 1 úkon právnej služby uskutočnený právnym zástupcom odporcov, vyjadrenie k odvolaniu navrhovateľov, za ktorý podľa Vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb odmena vo výške 61,84 Eur určená podľa § 11 ods. 1 písm. a) vyhlášky spolu s náhradou výdavkov na miestne telekomunikačné výdavky a miestne prepravné vo výške 1/100 výpočtového základu podľa § 16 ods. 3 vyhlášky. Podľa § 149 ods. 1 O. s. p. sú neúspešní navrhovatelia povinní zaplatiť náhradu trov odvolacieho konania spoločne a nerozdielne na účet právneho zástupcu odporcov.

Toto rozhodnutie prijal senát krajského súdu pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu nie je odvolanie prípustné.