

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 27Co/185/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3117206397  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 07. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Bajzová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2017:3117206397.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľubice Bajzovej a sudcov JUDr. Aleny Záhumenskej a Mgr. Martiny Trnavskej v spore žalobcu Ing. U. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom I., ul. G. XXX/X, zastúpeného JUDr. V. Z., advokátom so sídlom v I., ul. Q. XXX/XX proti žalovanému W. O., o určenie neplatnosti uznesenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na odvolanie žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín zo dňa 05. apríla 2017, č. k. 17C/14/2017-17, takto

### rozhodol:

Uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd dočasne pozastavil účinnosť uznesenia č. X/XXXX prijatého dňa 20.02.2017 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na R. ulici č. XXXX, I., zapísaného na LV č. XXXX, okres I., obec I., k.ú. I., až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Vo veci samej sa žalobca domáha proti žalovanému určenia neplatnosti tohto uznesenia. Podstatou odôvodnenia žaloby je, že žalobca je prehlasovaným vlastníkom bytu v bytovom dome na R. ulici č. XXXX v I. v hlasovaní na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome dňa 20.02.2017, na ktorom bolo prijaté aj uznesenie č. X/XXXX. Tým je daná jeho aktívna legitímácia na podanie žaloby. Pasívnu legitímáciu odôvodňuje znením § 8b ods.1 druhá veta zákona č. 182/1993 Z.z.. Žalobca hlasoval proti prijatiu uvedeného uznesenia. Napadnutým uznesením prijali vlastníci bytov návrh, aby žalovaný s Ing. Q. uzatvoril Zmluvu na výkon stavebného dozoru pri obnove bytového domu s celkovou sumou 7.080 eur, ako konečnou sumou za celú svoju činnosť, ktorá bude hrazená z prostriedkov FPÚaO.

Za platné prijatie uznesenia nehlasovalo potrebné kvórum vlastníkov. Uznesenie je neplatné aj preto, že žalovaný zvolal schôdzu, pričom v programe tejto schôdze nebolo hlasovanie o veci, ktorá bola napadnutým uznesením schválená. Vlastníci, ktorí hlasovali na základe plnomocenstva, nemohli hlasovať o tejto veci, nakoľko podľa § 14 ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z. súčasťou splnomocnenia musí byť príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu. Obdobne postupoval žalovaný už aj v minulosti, keď vyhlásil neplatne prijaté uznesenie za platné. Až na základe námietky žalobcu vyhlásil neskôr uznesenie č. XX/XXXX za platné. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca odôvodnil tým, že reálnym výkonom napadnutého uznesenia bezprostredne hrozí vznik škody na majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí sa budú musieť finančne podieľať na úhrade neprimerane vysokej odmeny za stavebný dozor zo strany spoločnosti U. S., s.r.o.. Bezodkladná úprava pomerov môže pomôcť predísť tejto situácii. Súd svoj zamietavý výrok odôvodnil tým, že dôvodnosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia treba skúmať s ohľadom na konanie vo veci samej, teda na spornosť práv. Uznesenie, ktorého účinnosť navrhuje žalobca pozastaviť, bolo prijaté vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a je záväzná pre nich. Ide o rozhodnutie týchto vlastníkov a nie o rozhodnutie žalovaného. Pozastavením účinnosti tohto uznesenia by sa zasahovalo do vzťahu medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov, ktorí však nie sú sporovými stranami podľa podanej žaloby. Neodkladné opatrenie vydané v konaní, v ktorom nevystupujú títo vlastníci ako sporová

strana, a ktorým im nie je ukladaná ani žiadna povinnosť, ich nezaväzuje. Takéto neodkladné opatrenie, aj keby bolo vydané, tak nemá žiadnu záväznosť vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Je potrebné rozlišovať účastníka právneho vzťahu (vlastníci bytov) od zástupcu takéhoto účastníka (správca bytového domu). Navrhované neodkladné opatrenie teda nemá potenciál záväzne upraviť vzťah vzniknutý prijatým napadnutým uznesením, a preto ho zamietol.

2. Rozhodnutie súdu prvej inštancie v zákonom stanovenej lehote odvolaním napadol žalobca, navrhujúc jeho zmenu tak, že odvolací súd nariadi neodkladné opatrenie. Vyjadril nesúhlas s právnym posúdením veci zo strany súdu prvej inštancie. Uviedol, že podľa § 8b ods. 1 druhá veta zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnom znení (ďalej len „ZoVBNP“) platí, že správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome. Je toho názoru, že prostredníctvom uvedeného ustanovenia ZoVBNP je prehlasovanému vlastníkovi umožnené podať žalobu priamo na správcu, ako zákonného zástupcu vlastníkov, namiesto toho, aby bola táto žaloba podávaná na desiatky ďalších osôb (vlastníkov bytov) za úlohu zjednodušiť konania. Uložením určitej povinnosti správcovi sa tak táto povinnosť analogicky aplikuje aj na samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, i keď formálne nevystupujú ako sporová strana. Uloženie povinnosti správcovi má svoje opodstatnenie tiež v tom, že je to práve správca, ktorý vyhlásil hlasovanie za platné. Podľa jeho názoru je

v predmetnej veci možné nariadiť neodkladné opatrenie, ktorým by bola dočasne pozastavená účinnosť uznesenia prijatého vlastníkami bytov a nebytových priestorov, napriek tomu, že ako sporová strana nefigurujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ale len osoba správca. Aj keby nebol uvedený výklad správny, tak aj v takomto prípade by podľa jeho úvahy nariadenie neodkladného opatrenia zo strany súdu bolo možné. V niektorých prípadoch totiž možno na základe neodkladného opatrenia uložiť povinnosť aj tretej osobe, odlišnej od strán sporu. Uloženie povinnosti osobe, ktorá nie je stranou sporu, je možné a mohlo tým pádom byť uložené aj v predmetnej veci.

3. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný. Navrhol uznesenie ako vecne správne potvrdiť. Uviedol v zhode s názorom súdu prvej inštancie, že sa v danom spore jedná o nedostatok pasívnej vecnej legitímácie. Poukázal na rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 11Co/133/2012, podľa ktorého vzhľadom na hmotnoprávny charakter vzťahu (§14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.) sa jedná o tzv. nútené nerozlučné procesné spoločenstvo. Správca teda vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 8b ods. 1 zákona iba zastupuje.

4. Krajský súd ako odvolací súd preskúmal uznesenie súdu prvej inštancie v intenciách ust. 378 a 379 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a zistil, že uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné v podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdiť z nasledovných dôvodov:

5. Odvolací súd sa stotožňuje s právnym posúdením veci podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Je totiž zrejmé, že medzi žalobcom ako vlastníkom bytu v dome a žalovaným ako správcom domu existuje právny vzťah upravený citovaným zákonom.

6. Postup hlasovania, ktorý žalobca napáda, je upravený v § 14 citovaného zákona. Citované ustanovenie upravuje aj práva prehlasovaného vlastníka. V záujme ochrany zabezpečuje každému prehlasovanému vlastníkovi právo obrátiť sa na súd podaním žaloby a zároveň návrhu na dočasné pozastavenie účinnosti rozhodnutia vlastníkov nariadením neodkladného opatrenia, a stanovuje lehotu podania žaloby 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania.

7. Podľa § 8b ods. 1 veta druhá zákona č. 182/1993 Z.z. správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

8. Odvolací súd sa stotožňuje s aplikáciou a výkladom na vec sa vzťahujúceho citovaného ustanovenia § 8b ods. 1 veta druhá zákona č. 182/1993 Z.z. a so záverom o nedostatku vecnej legitímácie označeného žalovaného, ako vykonal súd prvej inštancie v napadnutom uznesení.

9. Na zdôraznenie správnosti uvedeného záveru odvolací súd dopĺňa, že takýto záver vyplýva aj z dôvodovej správy k zákonu č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kde sa ako dôvod prijatia vyššie citovanej právnej úpravy uvádza: „V záujme zlepšenia vymožitelnosti práva sa zavádza zákonný režim priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom v súdnych konaniach, v ktorých sú vlastníci žalovaní iným vlastníkom alebo vlastníkom, ktorý bol prehlasovaný. V aplikačnej praxi vznikajú procesne neriešiteľné situácie, kde jeden vlastník musí žalovať niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov, aby sa v režime bytového (spolu)vlastníctva dovolal súdnej ochrany. Uvedený stav nielenže bráni prístupu k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastními bytov a nebytových priestorov, týmto osobitne doručovať a pod. V súlade s navrhovanou dikciou bude správca v určených sporoch zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane žalovaných, pričom v danom návrhu plne postačí, ak žalobca označí ako pasívne legitimovaných vlastníkov (všeobecná formulácia s prípadnými prílohami v podobe listu vlastníctva) a uvedie, že zo zákona koná v danom súdnom konaní v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca.“

10. Z citovanej dôvodovej správy, ktorá je autentickým výkladom právnej normy, vyplýva, že v danej veci (o určenie neplatnosti uznesenia, o dočasnom pozastavení účinnosti uznesenia) nie je správca bytového domu vecne legitimovanou stranou sporu.

11. Zároveň sú bez významu úvahy odvolateľa o posudzovaní W. ako tretej osoby, odlišnej od strany sporu, pretože odvolateľ v návrhu (v žalobe) označil W. ako stranu sporu (ako žalovaného) a súd musí vychádzať z uvedeného označenia. Žalobcom je ten, kto návrh podáva a žalovaným ten, koho žalobca v žalobe ako žalovaného označil.

12. Podľa § 387 ods. 1 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

13. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd viazaný dôvodmi a rozsahom podaného odvolania potvrdil napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie.

14. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** 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 inštancie. 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 dovolania 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).