

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 6Co/39/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7109201855
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 04. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viktória Midová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2022:7109201855.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viktórie Midovej a sudkýň JUDr. Andrey Galdunovej a JUDr. Moniky Koščovej v spore žalobcu: Mesto Košice, so sídlom v Košiciach, Trieda SNP 48/A, IČO: 00 691 135, proti žalovaným: 1. O.. E. P., F.. X.X.XXXX, T. R. P., D. Q. X, 2. E.. C. P., F.. XX.X.XXXX, T. R. P., D. Q. X, 3. O.. D. J., F.. XX.XX.XXXX, T. R. P., D. XXX, 4. O.. D. P., F.. XX.XX.XXXX, T. R. P., J. XX, 5. E. P., F.. XX.X.XXXX, T. R. P., H. XXX/X, 6. D. P., F.. XX.X.XXXX, T. R. P., H. XXX/X, 7. I. R., F.. XX.XX.XXXX, T. R. P., W. X, žalovaní v 1., 2., 5. a 6. rade zastúpení JUDr. Richardom Kovalčíkom, advokátom, so sídlom v Košiciach, Rázusova 1, žalovaní v 3., 4. a 7. rade zastúpení JUDr. Andreou Balážovou, advokátkou, so sídlom v Košiciach, Moyzesova 46, o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, o odvolaní žalobcu a žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Košice I sp. zn. 16C/25/2009 zo dňa 3.6.2016

rozhodol:

M e n í rozsudok Okresného súdu Košice I č.k. 16C/25/2009-740 zo dňa 3.6.2016 vo výroku o určení neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Južná trieda 5 v Košiciach zo dňa 9.1.2009 v bode 3, ktorým bola schválená výška preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 € za každú 10.000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku tak, že žalobu v tejto časti zamietla.

P o t v r d z u j e rozsudok vo výroku, ktorým súd v prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

Žalovaní v 1. až 7. rade majú voči žalobcovi nárok na náhradu trov prvoinštančného aj odvolacieho konania v plnom rozsahu.

Žalovaní v 1. až 4. rade majú proti žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Košice I (ďalej len súd prvej inštancie alebo len súd) rozsudkom označeným v záhlaví určil, že rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Južná trieda 5 v Košiciach zo dňa 9.1.2009, obsiahnuté v zápise zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v obytnom dome na parcele č. XXXX, súp. č. XXXX v P., D. Q. X, zapísaného v katastri nehnuteľností kat. územie J. F. A. Č.. XXXXX, konanej dňa 9.1.2009 o 14.00 hod. pod bodom ad 3) „Schôdza schvaľuje výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 € mesačne za každú 10.000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku“, je neplatné. V prevyšujúcej časti žalobu zamietol a vyslovil, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal určenia neplatnosti rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyššie uvedeného bytového domu zo dňa 18.3.2008 v bode 3, ktorým schválila výšku preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.4.2008 do 31.12.2008 vo výške 100,- Sk (3,23 €) mesačne za každú 10.000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku a zo dňa 9.1.2009 v bode 3, ktorým schválila výšku preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 € mesačne za každú 10.000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku.

3. Vykonaným dokazovaním vzal za preukázané, že v žalovanom období, t.j. od 18.3.2008 do 30.4.2009, ako aj v čase podania žaloby, bol žalobca vlastníkom nebytového priestoru č. 12-1, nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súp. č. XXXX, na parcele č. XXXX, kat. územie J. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 2171/10000 a nebytového priestoru č. 12-4, nachádzajúceho sa na 1. poschodí vyššie uvedenému bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 1305/10000. Žalovaní v 1. až 4. rade boli a aj v súčasnosti sú vlastníkami bytov vo vyššie uvedenom bytovom dome a žalovaní v 5. až 7. rade boli a aj v súčasnosti, okrem žalovaného v 7. rade, sú vlastníkami ďalších nebytových priestorov v tomto obytnom dome. V dôsledku dražby nebytových priestorov č. 12 -1 a 12-4 v januári a v marci 2010 sa vlastníkom vyššie uvedených nebytových priestorov (pôvodne vo vlastníctve žalobcu) stala spoločnosť KONEX ELMAT, s.r.o. Vlastníkmi nebytového priestoru č. 12-2 sú od 8.8.2019 na základe kúpnej zmluvy J. P. a U. P., bytom v P., S. XXXX/X. Žalobca sa schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 18.3.2008 a 9.1.2009 nezúčastnil, hoci oznámenie o konaní schôdze mu bolo doručené dňa 12.3.2008 a 22.12.2008, pričom neprítomnosť na týchto schôdzach súd zistil z prezenčných listín. Kópia zápisu z týchto schôdzi bola doručená žalobcovi dňa 19.3.2008 a 15.1.2009. Keďže žalobca sa nezúčastnil týchto schôdzi, nezúčastnil sa ani samotného hlasovania a rozhodovania, ktorých neplatnosť v tomto spore napadol. Vzhľadom na to, že žalobca sa dozvedel o výsledku hlasovania schôdze zo dňa 18.3.2008 dňa 19.3.2008, kedy mu bola doručená kópia zápisnice z tejto schôdze a žalobu o určenie neplatnosti rozhodnutia tejto schôdze podal na súd až dňa 30.1.2009, s poukazom na ust. § 14 ods. 4 prvej vety zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.3.2010, t.j. ku dňu prijatia oboch napadnutých uznesení (ďalej len zákon 182/1993 Z.z.) súd konštatoval podanie žaloby po tom, čo už došlo k zániku práva obrátiť sa na súd vo veci hlasovania na schôdzi dňa 18.3.2008, z ktorého dôvodu žalobu o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.3.2008 v bode 3 zamietol. Poukázal na to, že 15-dňová prekluzívna lehota na podanie návrhu v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. začala plynúť dňom 20.3.2008 (keďže dňa 19.3.2008 bol žalobcovi oznámený výsledok hlasovania) a uplynula dňom 3.4.2008.

4. Žalobca sa o výsledku hlasovania na schôdzi vlastníkov dňa 9.1.2009 dozvedel dňa 15.1.2009, kedy mu bola doručená kópia zápisnice zo schôdze, a teda pokiaľ podal žalobu na súd dňa 30.1.2009, táto bola podaná včas a súd sa v ďalšom zaoberal platnosťou predmetného uznesenia. Pokiaľ ide o námietku, že žalobca sa dozvedel o výsledku hlasovania na vyššie uvedenej schôdzi už skôr vzhľadom na účasť zamestnankyne Bytového podniku mesta Košice, s.r.o. Q. M., ktorá takto nadobudla vedomosť o výsledku hlasovania a tento následne telefonicky oznámila aj D.. I. E., zamestnankyni žalobcu, súd uviedol, že žalobca ako vlastník vyššie uvedených nebytových priestorov Q. M. a ani inú osobu nespĺnomocnil v zmysle § 14 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. predpísaným spôsobom (písomne s úradne overeným podpisom), aby ho zastupovala a hlasovala na predmetnej schôdzi a tejto svedkyni vzhľadom na chýbajúcu plnú moc nebolo umožnené ani na uvedenej schôdzi hlasovať. Z týchto dôvodov vychádzal z vyššie uvedeného záveru o oznámení výsledku hlasovania žalobcovi až dňom 15.1.2009.

5. V súvislosti s namietaným schváleným bodom 3 na schôdzi dňa 9.1.2009, t.j. schválenie výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 € mesačne za každú 10.000 - inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku súd zisťoval, či vyššie uvedený preddavok bol primeraný z hľadiska predpokladaných nákladov na opravu spoločných častí a zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj predpokladaným výdavkom na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu v zmysle § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. Z vykonaného dokazovania uzavrel, že žalobca a ani ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v čase prijatia rozhodnutia o výške preddavkov za obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009, t.j. dňa 9.1.2009 nemali k dispozícii podklady potrebné k tomu, aby mohli

zaujať kvalifikované stanovisko pri hlasovaní o výške preddavku. Nemali totiž vedomosť o aktuálnom technickom stave domu, reálnej cene prác za navrhovanú opravu a stave finančných prostriedkov na účte fondu opráv, čo sú základné kritéria pre rozhodovanie o výške preddavku. Ku dňu 9.1.2009 nemali k dispozícii ani ročný plán opráv na rok 2009, ktorý bol povinný vypracovať správca podľa ust. § 8b ods. 2 písm. h/ zákona č. 182/1993 Z.z. a tento plán opráv mal zohľadniť najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a zariadení domu a podľa tohto plánu mal správca navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu za kalendárny rok. Táto povinnosť v čase prijatia rozhodnutia dňa 9.1.2009 správcom splnená nebola. Listina označená ako „Popis stavu spoločných častí a spoločných zariadení domu práce prevedené v roku 2008 a plán pre rok 2009“ (č.l. 291 spisu) zo dňa 13.5.2009 bola žalobcovi doručená až dňa 26.5.2009, teda po konaní vyššie uvedenej schôdze. Zároveň projekt „Obnova objektu Južná trieda 5, Košice“, ktorý bol vypracovaný na objednávku žalovaného v 1. rade v marci 2008, bol vlastníkom predložený už na schôdzi dňa 12.5.2008, avšak bez predloženia ročného plánu opráv, z ktorého by bola zrejmá skutočná potreba a rozsah finančných prostriedkov potrebných na realizáciu obnovy a rekonštrukcie bytového domu. Vzhľadom na chýbajúce podklady o predpokladaných výdavkoch na obnovu a rekonštrukciu domu v spornom období (od 1.1.2009 do 30.4.2009) ani súd nemohol skúmať, či schválená výška preddavku 16,60 € mesačne na každú 10.000 - inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku je skutočne primeraná.

6. Z vyššie uvedených dôvodov žalobe v časti o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prijatého dňa 9.1.2009 pod bodom 3, v zmysle ktorého schôdza schválila výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.1.2009 do 30.4.2009 vo výške 16,60 € mesačne na každú 10.000 - inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, vyhovel.

7. O trovách konania rozhodol podľa ust. § 142 ods. 2 O.s.p. účinného v čase jeho rozhodovania (do 30.6.2016) a vzhľadom na rovnaký úspech žalobcu i žalovaných vyslovil, že žiadny z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

8. Proti tomuto rozsudku v zákonnej lehote podali odvolanie žalobca i žalovaní.

9. Žalobca podal odvolanie proti výroku, ktorým súd žalobu v prevyšujúcej časti zamietol, a to z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b/ a h/ CSP, t.j. súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Vytýkal súdu, že sa nevysporiadal s jeho právnou argumentáciou, prečo napriek preklúzii práva mal súd vo veci rozhodovať aj meritórne. Poukázal na ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Trval na tom, že uvedené ustanovenie je potrebné interpretovať aj na občianskoprávne vzťahy upravené zákonom č. 182/1993 Z.z. Aj keď zmeškal lehotu, v ktorej sa môže obrátiť na súd v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., pokiaľ ide o uznesenie zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 18.3.2008, musí mu súd poskytnúť ochranu, keďže rozhodnutie prijaté na tejto schôdzi dosahuje neprímeranú intenzitu zásahu do vlastníckych práv žalobcu, a teda výkonom vlastníckych práv ostatných vlastníkov na tejto schôdzi v roku 2008 došlo k výkonu práv v rozpore s dobrými mravmi. Poukázal na to, že aj Ústava SR v čl. 20 zakotvuje právo na ochranu vlastníckeho práva. Žalobca považuje za neprímeraný zásah do svojich vlastníckych práv určenie výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv v sume 16,60 € na každú 10.000-inu podielu. Z týchto dôvodov navrhol rozsudok v zamietavom výroku zrušiť a v zrušenom rozsahu vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

10. Žalovaní podali odvolanie proti vyhovujúcemu výroku rozsudku a navrhli rozsudok v tomto výroku zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie alebo zmeniť tak, že súd žalobu v celom rozsahu zamietne.

11. Žalovaní v 1.,2.,5. a 6. rade uplatnili odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. d/,f/ a h/ CSP, t.j. konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Argumentovali tým, že žalobca v konaní nemal a nemá aktívnu vecnú legitimitáciu, keďže ho nemožno považovať za prehlasovaného

vlastníka v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalobca bol totiž riadne oboznámený s tým, že dňa 9.1.2009 sa bude konať schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov a napriek tejto skutočnosti sa tejto schôdze bez ospravedlnenia nezúčastnil a nevyužil svoje právo hlasovať. Nebol teda prehlasovaným vlastníkom a nepatrí mu právo v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. obrátiť sa na súd v prípade nesúhlasu s prijatým rozhodnutím schôdze. Na tejto argumentácii zotrval aj napriek právnomu názoru vyslovenému Krajským súdom v Košiciach v tejto prejednávanej veci v uznesení zo dňa 27.7.2015 sp. zn. 6Co/687/2014, ktorý názor považuje za nesprávny, odporujúci gramatickému výkladu ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., ako aj ustálenej súdnej praxi. V tej súvislosti poukázal na názor prezentovaný v komentári k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov autorov Valachovič, Grausová a Cirák na strane 880 a 881 a na rozsudky Krajského súdu Bratislava zo dňa 12.4.2015 sp. zn. 5Co/184/2013 a zo dňa 10.4.2014 sp. zn. 9Co/470/2013, v zmysle ktorých vlastník, ktorý sa schôdze nezúčastní a nevyužije svoje právo hlasovať, nie je prehlasovaným vlastníkom. Poukázal aj na rozhodnutie Vrchného súdu v Prahe vo veci sp. zn. 14Cmo/378/2007, ktoré vychádza rovnako zo záveru, že vlastník, ktorý sa dobrovoľne nezúčastní schôdze, nemôže byť prehlasovaný a nemôže tak uplatňovať svoje právo podľa § 14 ods. 4. V tejto súvislosti argumentoval tým, že nie každý právny záver nadriadeného súdu (odvolacieho súdu) je pre súd nižšej inštancie aj záväzný. Takýto záver je záväzný iba vtedy, ak je vyjadrený určite a presne (R 68/1971), teda musí byť aj náležite vysvetlený. Podľa názoru žalovaných rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 27.7.2015 sp. zn. 6Co/687/2014 vonkoncom náležite nevysvetľuje zaujatý právny záver a tento je evidentne v rozpore s gramatickým výkladom § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993, ako aj ustálenou súdnou praxou a odbornou právnou teóriou. Je preto nemysliteľné, aby takýto právny záver mohol byť záväzný pre súd nižšej inštancie pri rozhodovaní.

12. Argumentovali ďalej tým, že žalobca nemá v konaní aktívnu vecnú legitímáciu aj z dôvodu prevodu vlastníckeho práva k nebytovým priestorom, ktorých bol vlastníkom v čase konania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 9.1.2009, a to opäť s poukazom na právny názor prezentovaný v komentári k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov autorov Valachovič, Grausová a Cirák, strana 882 a 883. V zmysle tohto názoru osoba, ktorá sa domáha ochrany svojho práva podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., musí byť vlastníkom bytu a nebytového priestoru aj v priebehu súdneho konania a ak počas konania stratí vlastnícke právo a na jej miesto nenastúpi nadobúdateľ jej vlastníckeho práva, súd je povinný žalobu z dôvodu nedostatku aktívnej legitímácie zamietnuť.

13. Nakoniec namietali záver súdu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nemali pred rozhodovaním na schôdzi dňa 9.1.2009 k dispozícii podklady potrebné na zaujatie kvalifikovaného stanoviska pri hlasovaní o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, keďže im nebol predložený ročný plán opráv zo strany správcu. Tvrdili, že napriek nedostatku plánu opráv žalovaní mali vedomosť o stave bytového domu, o potrebe jeho opráv, ako aj o výške peňažných prostriedkov, ktoré by bolo potrebné na opravu vynaložiť, keďže išlo o malý bytový dom, len s niekoľkými vlastníkmi, medzi ktorými prebieha predovšetkým neformálna komunikácia. Zákon č. 182/1993 Z.z. a ani iný právny predpis neurčuje, že podklady potrebné pre posúdenie výšky preddavkov musia byť obsiahnuté výlučne len v ročnom pláne opráv. Podmienkou pre určenie výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv teda nebolo schválenie plánu opráv. Nakoniec namietali arbitrárnosť rozsudku, keďže súd sa nevysporiadal so všetkými ich podstatnými námietkami a rozsudok je tak nepreskúmateľný.

14. V závere poukázali na rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 27.11.2012 sp. zn. 6Co/227/2012 v obdobnej veci ako je prejednávaný spor, v ktorom sa súd vyporiadal aj s námietkou rozporu zvýšenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv s dobrými mravmi a v zmysle ktorého spôsob získania finančných prostriedkov na rekonštrukciu bytového domu je daný výlučne len vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, t.j. väčšine vlastníkov a rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome o zvýšení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv nemôže súd určiť za neplatné z dôvodu rozporu s dobrými mravmi, keďže platnosť uznesení schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemožno napadnúť inak, než žalobou podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.

15. Žalovaní v 3., 4. až 7. rade uplatnili odvolacie dôvody podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP, t.j. súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Namietali nedostatok aktívnej legitímácie žalobcu, ktorý sa schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 9.1.2009 nezúčastnil, hoci bol riadne upovedomený o jej konaní a keďže nehlasoval, nemožno

ho považovať za prehlasovaného vlastníka, ktorému patrí právo do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania obrátiť sa na súd s návrhom, aby vo veci rozhodol.

16. V ďalšom namietali nedodržanie lehoty na podanie žaloby v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., a to s poukazom na tú skutočnosť, že tejto schôdze sa zúčastnila zamestnankyňa Bytového podniku mesta Košice, s.r.o., ktorému žalobca postúpil oznámenie o konaní schôdze a menovaná nadobudla aj vedomosť o závere tejto schôdze a o jej hlasovaní. Následne výsledok hlasovania oznámila hneď na druhý deň telefonicky zamestnankyni žalobcu. Žalobca teda nadobudol vedomosť o výsledku hlasovania už dňa 9.1.2009, a teda žaloba nebola podaná v zákonom určenej lehote 15 dní od tohto okamihu.

17. Nakoniec namietali záver súdu prvej inštancie, že správca domu nepredložil vlastníkom ročný plán opráv, vypracovaný na rok 2009. Z vykonaného dokazovania totiž vyplynulo, že už v roku 2008 bol vypracovaný projekt obnovy objektu Južná trieda 5, Košice, z ktorého vyplýva rozsah opráv i predpokladaná výška ceny a vlastníci bytov s ním boli oboznámení už na schôdzi konanej dňa 12.5.2008. Navyiac vlastníci bytov a nebytových priestorov mali vedomosť o havarijnom stave nehnuteľnosti, takže osobitné oboznamovanie nebolo potrebné. Nepodložený je teda záver súdu, že žalobca ani ostatní vlastníci v čase prijatia napadnutého rozhodnutia nemali k dispozícii podklady potrebné k tomu, aby mohli zaujať kvalifikované stanovisko pri hlasovaní o výške preddavkov.

18. Žalovaní v 1., 2., 5. a 6. rade vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhli rozsudok v zamietavom výroku potvrdiť ako vecne správny. Pokiaľ ide o rozhodnutie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zo dňa 18.3.2008, žalobca podal žalobu o určenie neplatnosti tohto rozhodnutia po uplynutí zákonom stanovenej lehoty, pričom mu nič nebránilo v tom, aby postupoval v zmysle ust. § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Mal teda k dispozícii účinný prostriedok nápravy rozhodnutia, ktoré považoval za nezákonné, avšak tento nevyužil a pokiaľ sa pokúša o revíziu tohto rozhodnutia týmto spôsobom, ide o obchádzanie zákona. Ustanovenie § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovuje prekluzívnu lehotu na podanie žaloby. Prejednanie takejto žaloby by bolo porušením zákona a závažným zásahom do právnej istoty. Okrem toho uviedli, že neplatnosť uznesení schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemožno napadnúť inak, než žalobou podľa § 14 ods. 4, resp. ods. 6 zákona 182/1993 Z.z., a teda nie je možné vysloviť neplatnosť uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov z dôvodov uvedených v § 39 Občianskeho zákonníka s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 29 Cdo 3399/2010 z 23.5.2010 a uznesenie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 6.11.2012 sp.zn. 6 Co 200/2012. Dovoľávanie sa neplatnosti rozhodnutia schôdze s poukazom na ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka je návrhom na určenie neplatnosti podľa ust. § 137 písm. c/ CSP (resp. ust. § 80 písm. c/ O.s.p.), ktorý je však v zmysle vyššie uvedených rozhodnutí neprípustný. Okrem toho konanie vlastníkov bytov pri rozhodovaní o výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv nie je možné považovať za také, ktoré je dôvodom na aplikáciu ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Napadnuté rozhodnutie rovnakým spôsobom „postihlo“ všetkých vlastníkov bytov, resp. nebytových priestorov, ktorým z neho vyplýva povinnosť zaplatiť príspevky do príslušného fondu v rovnakej sadzbe, teda nielen žalobcu. Nemožno teda hovoriť o diskriminačnom prístupe voči žalobcovi.

19. Žalovaní v 3., 4. a 7. rade vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhli rozsudok v zamietavom výroku potvrdiť. Rovnako argumentovali, že platnosť uznesení schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov možno napadnúť len žalobou podľa § 14 ods. 4 zákona 182/1993 Z.z. a v zákonom stanovenej lehote, ktorá je prekluzívna, a teda, ak sa toto právo nevyužije včas, zaniká. Podľa ich názoru výkon práv a povinností žalobcu je v danom prípade v rozpore s duchom ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, preto nemôže požívať žiadnu ochranu. Je neprípustné, aby bola poskytnutá právna ochrana žalobcovi, ktorý sa absolútne nestaral o svoje vlastníctvo, nevykonával riadne a včas ani svoje práva, ani povinnosti. Svojho práva hlasovať sa pritom dobrovoľne vzdal.

20. Žalovaní v 3., 4. a 7. rade vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných v 1., 2., 5. a 6. rade uviedli, že s týmto odvolaním sa v plnej miere stotožňujú a považujú ho za vecne správne.

21. Žalobca sa k odvolaniam žalovaných nevyjadril.

22. Krajský súd v Košiciach rozsudkom zo dňa 14.11.2017 č.k. 6Co/145/2017-828 potvrdil rozsudok Okresného súdu Košice I č.k. 16C/25/2009-740 zo dňa 3.6.2016 a rozhodol, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov odvolacieho konania.

23. Na základe dovolania podaného žalovanými proti vyššie uvedenému rozsudku Krajského súdu v Košiciach, Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením sp. zn. 7Cdo/196/2020 zo dňa 31.1.2022 dovolania žalovaných v 5., 6. a 7. rade odmietol, žalobcovi a žalovaným v 1. až 4. rade voči žalovaným v 5. až 7. rade náhradu trov dovolacieho konania nepriznal a zrušil rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/145/2017 zo dňa 14.11.2017 a vec vrátil tomuto súdu na ďalšie konanie.

24. Dovolanie žalovaných v 5., 6. a 7. rade bolo odmietnuté z dôvodu, že neboli v dovolacom konaní zastúpení advokátom.

25. Pokiaľ ide o dovolanie žalovaných v 1. až 4. rade, toto Najvyšší súd Slovenskej republiky považoval za prípustné a zároveň aj dôvodné. Dospel k záveru, že odvolací súd nesprávne právne posúdil otázku aktívnej legitímácie žalobcu v tomto spore, ak ho považoval za prehlasovaného vlastníka napriek tomu, že sa nezúčastnil schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 9.1.2009, a teda na tejto schôdzi nehlasoval.

26. Najvyšší súd Slovenskej republiky v odôvodnení zrušujúceho uznesenia poukázal na znenie ustanovenia § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Konštatoval, že ide o jediný zákonný prostriedok právnej ochrany pre vlastníkov, ktorí boli pri výkone svojich hlasovacích práv v rámci rozhodovania o určitej otázke prehlasovaní, alebo ktorí sa o výsledku hlasovania nemohli dozvedieť alebo ak sa nedosiahla potrebná väčšina hlasov na prijatie konkrétneho rozhodnutia. Takýmto právnym prostriedkom ochrany týchto vlastníkov je žaloba podaná na súde v zákonom ustanovených lehotách.

27. Dovolací súd v danej veci preferoval gramatický výklad ust. § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z., ktorý hmotnoprávne oprávnenie podľa prvej vety priznal iba „prehlasovanému vlastníkovi“. Z dikcie i gramatického výkladu ust. § 14 ods. 4 cit. zákona je zrejmé, že zákon stanovuje ochranu len pre prehlasovaných vlastníkov v dome. V dôsledku toho a contrario platí, že rovnakú ochranu nepoživajú tí vlastníci, ktorí sa buď vôbec nezúčastnili na schôdzi vlastníkov, hoci o nej boli riadne a včas informovaní, ale logicky ani tí vlastníci, ktorí hlasovali za prijatie väčšinového rozhodnutia. Použitím argumentu per eliminationem potom nevyhnutne platí, že oprávnenie podať žalobu nepatrí ani vlastníkom, ktorí sa schôdze síce zúčastnili, ale o konkrétnej otázke, ktorá má byť napadnutá žalobou, nehlasovali, resp. sa zdržali hlasovania; títo vlastníci dobrovoľne nevyužili svoje hlasovacie právo, a tak nemohli byť logicky ani prehlasovaní.

28. Najvyšší súd Slovenskej republiky uzavrel, že v prípade žalobcu, ktorý sa obrátil na súd, nešlo o prehlasovaného vlastníka nebytového priestoru, pretože sa inkriminovanej schôdze, a teda ani samotného hlasovania na nej nezúčastnil a keďže na schôdzi nehlasoval, nemohla byť splnená zákonná podmienka „prehlasovaného vlastníka“. Zároveň bolo pri interpretácii prvej vety § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z. právne významné i to, že žalobca bol preukázateľne oboznámený o termíne inkriminovanej schôdze.

29. Z vyššie uvedených dôvodov dovolací súd uzavrel, že právne posúdenie otázky aktívnej legitímácie žalobcu odvolacím súdom nezodpovedá vyššie uvedeným záverom dovolacieho súdu, z ktorých dôvodov napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil podľa § 449 ods. 1 CSP a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

30. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) po zrušení rozsudku prejednal odvolanie žalobcu a žalovaných ako podané včas oprávnenými osobami proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario, v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a § 380 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a vychádzajúc z právneho názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, vysloveného v jeho uznesení sp. zn. 7Cdo/196/2020 zo dňa 31.1.2022, ktorým záverom je v zmysle ust. § 455 CSP viazaný, dospel k záveru, že odvolaniu žalobcu nie je možné vyhovieť a odvolanie žalovaných je dôvodné.

31. Odvolací súd dospel k záveru, že vo vyhovujúcej časti rozsudku nie sú splnené podmienky ani pre potvrdenie napadnutého rozsudku, ani pre jeho zrušenie, preto rozsudok vo vyhovujúcom výroku zmenil podľa ust. § 388 CSP tak, že žalobu o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, konanej dňa 9.1.2009 v bode 3 zamietol a pokiaľ ide o zamietavý výrok, rozsudok ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

32. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 12. apríla 2022 o 9.30 hod. v pojednávacej miestnosti č. dv. 202, II. poschodie, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia boli zverejnené dňa 5. apríla 2022 na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach v zmysle ust. § 219 ods. 1, 3 CSP.

33. Vychádzajúc z právneho názoru Najvyššieho súdu SR, vysloveného v jeho uznesení sp. zn. 7Cdo/196/2020 zo dňa 31.1.2022, odvolací súd dospel k záveru o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu v tomto spore o určenie neplatnosti rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.3.2008 v bode 3 a zo dňa 9.1.2009 v bode 3 z dôvodu, že týchto schôdzí sa žalobca nezúčastnil, hoci bol o ich konaní riadne oboznámený, nezúčastnil sa tak ani samotného hlasovania a rozhodovania na týchto schôdzach, nevyužil teda svoje právo hlasovať, a preto ho nemožno považovať za prehlasovaného vlastníka, z ktorého dôvodu mu nepatrí právo v zmysle § 14 ods. 4 prvej vety zák. č. 182/1993 Z.z. domáhať sa žalobou na súde určenia neplatnosti rozhodnutia (hlasovania) schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

34. Predmetom konania je určenie neplatnosti rozhodnutí schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.3.2008 a 9.1.2009 v bodoch 3, ktorými schôdza vlastníkov schválila výšku preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1.4.2008 do 31.12.2008 a od 1.1.2009 do 30.4.2009.

35. Žalobcovi bol výsledok hlasovania na týchto schôdzach oznámený dňa 19.3.2008 a 15.1.2009. Žalobca podal žalobu o vyslovenie neplatnosti týchto rozhodnutí na súde dňa 30.1.2009.

36. Podľa ust. § 14 ods. 4 zákona 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.3.2010, t.j. ku dňu prijatia oboch napadnutých uznesení (ďalej len zákon 182/1993 Z.z.) prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

37. Vychádzajúc z vyššie citovaného zákonného ustanovenia, právo domáhať sa vyslovenia neplatnosti uznesenia prijatého schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov má iba prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, a to v zákonom určenej lehote (do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania) s tým, že ak toto právo nebolo uplatnené v zákonom stanovenej lehote, zaniká.

38. Uvedená právna norma určuje aktívnu legitímáciu na podanie žaloby o určenie neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov tak, že aktívne legitimovaným na podanie takejto žaloby je iba prehlasovaný vlastník.

39. Vychádzajúc z právneho názoru Najvyššieho súdu SR vysloveného v uznesení sp. zn. 7Cdo/196/2020 je potrebné preferovať gramatický výklad ustanovenia § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z., rešpektujúc pritom najmä premisu „racionálneho zákonodarcu“, ktorý hmotnoprávne oprávnenie podľa prvej vety § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z. priznal iba „prehlasovanému vlastníkovi“. Rovnakú právnu ochranu ako prehlasovaný vlastník nepoužívajú tí vlastníci, ktorí sa buď vôbec nezúčastnili na schôdzi, hoci o nej boli riadne a včas informovaní, ale logicky ani tí vlastníci, ktorí hlasovali za prijatie väčšinového rozhodnutia. Oprávnenie podať žalobu nepatrí ani vlastníkom, ktorí sa schôdze síce zúčastnili, ale o konkrétnej otázke, ktorá má byť napadnutá žalobou, nehlasovali, resp. sa zdržali hlasovania; títo vlastníci dobrovoľne nevyužili svoje hlasovacie právo a tak nemohli byť logicky ani prehlasovaní.

40. V prejednávacom spore žalobca sa nezúčastnil schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dňoch 18.3.2008 a 9.1.2009, o konaní ktorých bol riadne a včas oboznámený, z tohto dôvodu nezúčastnil

sa ani hlasovania na týchto schôdzach, pričom dobrovoľne nevyužil svoje hlasovacie právo, z ktorého dôvodu v jeho prípade nie je splnená zákonná podmienka „prehlasovaného vlastníka“, určujúca v okolnostiach danej veci nositeľa hmotnoprávného oprávnenia.

41. Žalobca z vyššie uvedených dôvodov nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby o určenie neplatnosti rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.3.2008 a 9.1.2009, z ktorého dôvodu je jeho žaloba nedôvodná, a preto bolo potrebné ju v celom rozsahu zamietnuť.

42. Nedostatok aktívnej legitimácie sám o sebe je dôvodom zamietnutia žaloby a bez právneho významu je potom otázka včasnosti podania žaloby.

43. Odhliadnuc od vyššie uvedeného však odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie dospel k správne záveru, pokiaľ žalobu o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.3.2008 zamietol (aj) z dôvodu zániku práva žalobcu podať takúto žalobu, keďže žalobcovi bol výsledok hlasovania oznámený dňa 19.3.2008, pričom žalobu na súd podal až dňa 30.1.2009, hoci tak mohol urobiť najneskôr dňa 3.4.2008.

44. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil rozsudok vo výroku o zamietnutí žaloby v prevyšujúcej časti (o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 18.3.2008 v bode 3) v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP a zmenil v zmysle ust. § 388 CSP rozsudok vo vyhovujúcom výroku o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 9.1.2009 v bode 3 tak, že žalobu v tejto časti zamietol.

45. O nároku na náhradu trov celého konania (prvoinštančného aj odvolacieho) a trov dovolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle ust. § 396 ods. 1, 2 CSP a § 453 ods. 3 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP.

46. Po rozhodnutí odvolacieho súdu je výsledok konania taký, že úspešnými v konaní sú (všetci) žalovaní, preto im odvolací súd priznal proti neúspešnému žalobcovi náhradu trov prvoinštančného aj odvolacieho konania v plnom rozsahu, o ktorých výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

47. Žalovaní v 1. až 4. rade boli úspešní aj v dovolacom konaní, preto im odvolací súd priznal proti neúspešnému žalobcovi náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu, o ktorých výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

48. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 CSP).

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) (§ 428 CSP).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).