

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/1/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4421201743
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Andrea Szombathová Poláková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4421201743.2

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej a členiek senátu Mgr. Ingrid Vallovej a JUDr. Kataríny Marčekovej, v spore žalobkyne: A. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. XXXX/X, zast. Mgr. Elena Szabóová, advokát, Nové Zámky, Hlavné námestie 7, IČO: 44 285 884, proti žalovaným: 1. E. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., G. XX, 2. G. H., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 3. F. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 4. E. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 5. A. J., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 6. K. J., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 7. I. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 8. L. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 9. M. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., I. H. XX, 10. G. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 11. G. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 12. E. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 13. N. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 14. D. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 15. I. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 16. C. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., G. XX, 17. K. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., G. XX, 18. D. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., G. XX, 19. F. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., G. XX, 20. A. O., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 21. G. O., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 22. P. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., J. XX, 23. P. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., J. XX, 24. G. R., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 25. Q. J., nar. XX. XX. XXXX, bytom D. X, C., 26. G. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom Dolný Ohaj, Hlavná 13, 27. N. J., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., G. XX, 28. N. S., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 29. I. S., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 30. H. H., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 31. R. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 32. F. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 33. T. U., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 34. P. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 35. G. U., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 36. U. U., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 37. G. H., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 38. G. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom D., R. V. XXX, 39. U. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom J., O. XX, 40. N. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 41. U. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 42. U. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 43. G. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 44. I. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 45. G. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 46. I. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 47. U. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 48. Q. M., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 49. N. M., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 50. H. H., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, - zast. žalovaným v 56. rade, 51. Občianske bytové družstvo, Šurany, MDŽ 1, IČO: 34 122 729, 52. W. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 53. W. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 54. I. U., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 55. E. U., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 56. H. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 57. L. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, zast. žalovaným v 56. rade, 58. P. Q., nar. XX. XX. XXXX, C., B. XX, 59. D. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 60. S. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom B., C. H. X, 61. H. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 62. C. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 63. I. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, - zast. žalovaným v 62. rade, 64. A. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., C. X, 65. D. X., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., G. XX, 66. Občianske bytové družstvo, Šurany, MDŽ 1, IČO: 34 122 729, 67. G. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 68. G. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 69. W. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 70. U. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 71. L. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 72. G. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 73. I. O., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 74. R. O., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 75. I. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 76. I. J., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., G. X, 77. P. J., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., G. X, 78. A. J., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 79. I. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 80. G. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 81. I. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 82. K. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 83. G. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom T. R. V. XX, 84. G. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom Dolný Ohaj č. 70, 85. D. Y., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 86. T. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, - zast. žalovanou v 87. rade, 87. A. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., D. X, 88. I. H., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., G. XX, 89. H. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom D. X, C., 90.

I. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom D. X, C., 91. B. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom D. X, C., žalovaní v 1., 3., 6.-11., 13., 14., 16., 17., 20.-23., 34., 38.-41., 64. a 85. rade zastúpení žalovaným v 2. rade a zostávajúci žalovaní zastúpení žalovaným v 66. rade, o určenie neplatnosti právnych úkonov, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 23. septembra 2022 č. k. 13C/21/2021-1160 takto

roz h o d o l :

Odvolačí súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

1.1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalovaným v 1. - 91. rade priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ustanoveniami § 14a ods. 8, § 9 ods. 5 písm. d/ zák. č. 182/1993 Zb., § 137 CSP a § 34 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že žalobkyňa sa svojou pôvodnou žalobou vo veci samej voči žalovaným domáhala neplatnosti 4 písomných hlasovaní vlastníkov bytového domu na ulici D. X, X, X U. X A. C. (o nesúhlase s poskytnutím výpisu finančných prostriedkov žalovanej, o zvolení zástupcov vlastníkov bytov, o vyúčtovaní dodávky tepla na ÚK za rok 2019 a 2020 a o potvrdení nájomnej zmluvy z 30. 12. 2013) a ich určenia za neplatné, keď tvrdila, že správu bytového domu na ulici D. X, X, X, X A. C. vykonáva R. C. na základe neschválených verzií zmlúv o výkone správy, pričom v dňoch 05. 03. 2017 - 07. 03. 2021 prebehli hlasovania vlastníkov bytov o uvedených otázkach, avšak bez toho, aby oznámenie o ich konaní bolo 7 dní vopred oznámené a nebola zverejnená zápisnica z tohto hlasovania, pričom hlasovacie lístky boli iba pre vlastníkov z vchodov 5 a 7 a tiež jej nebolo umožnené nahliadnuť do dokladov o spoločnom fonde prevádzky a údržby domu, čo je v rozpore s § 14a ods. 2, § 9 ods. 5 písm. d) a § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Zb. a správca podľa nej tiež koná v rozpore s § 14 ods. 5 písm. f a § 14a ods. 4 tohto zákona. Uviedla, že hlasovanie o voľbe zástupcov vlastníkov považuje za nadbytočné, pretože funkcia predchádzajúcich zástupcov nezanikla. Pokiaľ ide o hlasovanie o rozúčtovaní tepla na ÚK za roky 2019 a 2020, uviedla, že nespĺňa náležitosti podľa § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Zb., namietala tiež správnosť zrátaných hlasov a nemožnosť overenia správnosti výpočtu vyúčtovania a tvrdila, že rozpočítanie vykonané správcom je v rozpore s vyhláškou č. 240/2016 Zb. a pokiaľ ide o hlasovanie o nájomnej zmluve, tvrdila, že sa ňou zrejme mala dodatočne schváliť už uzavretá zmluva a tvrdila, že príjem z nájmu nemohol byť príjmom len do fondu prevádzky a údržby a opráv vchodového domu 7 a poukázala na ďalšie podľa nej rozporné konanie správcu so zákonom a uviedla, že považuje tieto hlasovania za neplatné.

1.2. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobu bez skúmania jej dôvodnosti z pohľadu hmotného práva bolo nutné zamietnuť z procesných dôvodov. Je tomu tak preto, že žalobkyňa zvolila nesprávny spôsob ochrany svojich práv. Žaloba podľa § 137 písm. d) CSP neprichádza do úvahy, a to z dôvodu, že v prípade hlasovania vlastníkov bytov nejde o právnu skutočnosť. Uznesenie prijaté väčšinou hlasujúcich vlastníkov bytov nie je právnym úkonom, nedochádza totiž ku vzniku, zmene alebo zániku práv alebo povinností vlastníkov bytov, nejde o právny úkon, ktorého neplatnosti by bolo možné sa domáhať na súde. S poukazom na uvedené, táto žaloba podľa uvedeného ustanovenia nie je prípustná. Žalobkyňa tvrdila, že v prípade jej žaloby ide o žalobu podľa § 137 písm. c) CSP. Súd prvej inštancie však mal za to, že žaloba o určenie neplatnosti uvedených hlasovaní nie je prípustná, pretože súd by v prípade určovania neplatnosti niektorého hlasovania rozhodoval spôsobom, ktorý odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem na takejto určovacej žalobe, a to z dôvodu, že ochrana jej práv je možná iným (zákonom povoleným) spôsobom, ktorý by (pokiaľ by ho bola žalobkyňa využila) na jej návrh súdnou cestou bez ďalšieho definitívne napravil podľa žalobkyne porušené jej práva. Ustanovenie § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Zb. neupravuje možnosť vlastníkov domáhať sa neplatnosti hlasovania, ale v zmysle uvedeného ustanovenia má vlastník právo obrátiť sa na súd, aby vo veci spornej medzi hlasujúcimi vlastníkami a prehlasovaným vlastníkom rozhodol, výsledkom súdneho konania má byť teda rozhodnutie nahradzujúce konkrétny výsledok hlasovania, akého sa domáha prehlasovaný vlastník a takéto konanie sa týka všetkých vlastníkov. V zmysle uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení súdu nebolo potom potrebné sa

zaoberať otázkou splnenia podmienok hlasovania, ani otázkou naliehavého právneho záujmu a meritom veci a vykonávať ďalšie dokazovanie. Podľa názoru súdu nie je takáto určovacia žaloba spôsobom ako dosiahnuť rozhodnutie nahradzujúce konkrétny výsledok hlasovania, ale naopak, v jej prípade by súd nerozhodoval o súčasnom stave, ale iba o tom čo bolo a takáto žaloba nie je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši, pretože neodstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania a nevytvára pevný základ pre zákonné usporiadanie vzťahov subjektov, ktorých sa vec týka.

1.3. V prípade rozhodnutia súdu o neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov by došlo k anulovaniu rozhodnutia prijatého príslušnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci tohto hlasovania (Ústavný súd SR IV. ÚS 194/201217). Došlo by k tomu, že by o otázkach, o ktorých vlastníci hlasovali, museli hlasovať opätovne. Uvedenému je však možné sa vyhnúť, pokiaľ by žalobkyňa zvolila iný spôsob právnej ochrany ako takúto určovaciu žalobu. Podľa názoru súdu prvej inštancie mohla žalobkyňa podať žalobu, ktorej jednoznačne formulovaný petit by odstránil spor o platnosti uvedených hlasovaní a vyriešil by spor v súčasnosti, nie v minulosti.

1.4. Osobitne, pokiaľ ide o bod I. petitu žaloby, platí, že žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem na určení, že hlasovanie vlastníkov bytov o nesúhlase s tým, aby správca poskytol žalobkyni výpis finančných prostriedkov do fondu opráv, je neplatné. Podľa § 9 ods. 5 písm. d) zákona č. 182/1993 Zb. je totiž správca povinný umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie. Preto právo žalobkyne nahliadať (oboznamovať sa) s uvedenými dokladmi vyplýva zo zákona, nemôže byť obmedzené hlasovaním spoluvlastníkov a aj bez takejto žaloby toto právo žalobkyni svedčí, inými slovami ide v tejto časti žaloby o nadbytočnú žalobu, na určení ktorej žalobkyňa nemôže mať naliehavý právny záujem.

1.5. Pokiaľ ide o bod II. petitu žaloby (o zvolení N. U. V., H. Q. a K. P. za zástupcov vlastníkov bytov vchodu č. 3, 5 a 7), je treba uviesť, že súdy rozhodujú aj o žalobách prehlasovaného vlastníka, pokiaľ ide o také rozhodnutie, ktoré po obsahovej stránke predstavuje neprimeraný zásah do vlastníckych práv prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Zvolenie ktorejkoľvek inej osoby za zástupcu vlastníkov nemožno považovať za neprimeraný zásah do práv žalobkyne. Pokiaľ ide o bod III. petitu žaloby (vyúčtovanie dodávok tepla na ústredné kúrenie za rok 2019 a 2020 a nasledujúce obdobie bolo v pomere 40% na plochu a 60% na dieliky PRVN - teda rovnako ako bolo schválené v marci 2019), platí, že taktiež by išlo o rozhodnutie, ktoré by spôsobilo, že by bolo otázne (až do ďalšieho hlasovania vlastníkov, ktoré by sa navyše nutne muselo uskutočniť), aké pravidlá ohľadom vyúčtovaní platia, čomu možno predísť žalobou s inou formuláciou petitu. Pokiaľ ide o bod IV. petitu jej žaloby (o potvrdení nájomnej zmluvy), súd prvej inštancie poukázal na § 14b ods. 1, písm. p) zákona č. 182/93 Zb., podľa ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Je zrejmé, že uvedená zmluva bola uzavretá v roku 2013, nie je naopak zrejmé, o aké potvrdenie zmluvy väčšinou vlastníkov v tomto prípade malo ísť, určenie takéhoto hlasovania za neplatné by s konečnou platnosťou nevyriešilo spor medzi žalobkyňou a správcom. Nebolo by ani po prípadnom rozhodnutí súdu o neplatnosti takého hlasovania zrejmé, či predmetná nájomná zmluva platí i na ďalšie obdobie, resp. na ktoré obdobie je platne uzavretá. Žalobkyňa v danom prípade podľa názoru súdu mohla (s výnimkou I. časti svojho petitu, v ktorej nemá dôvod podávať na súde žalobu) podať takú žalobu, ktorá by s konečnou platnosťou definitívne a jednoznačne vyriešila (v prípade, že naozaj bol porušený zákon). Žalobkyňa mohla žalovať určenie, kto je zástupcom vlastníkov bytov (v tom ktorom vchode, prípadne zástupcom vlastníkov bytov v dome, určení, aké platia pravidlá pre vyúčtovanie dodávok tepla a či a za akých podmienok platí nájomná zmluva). Tu by nepochybne naliehavý právny záujem mala, nakoľko rozsudok vydaný na základe takého petitu žaloby by riešil aktuálny právny stav v súčasnosti, nie v minulosti. Takýto petit žaloby by na rozdiel od žalobkyňou formulovanej žaloby určil aktuálny právny stav, bolo by z neho zrejmé kto je platným zástupcom vlastníkov bytov, aké pravidlá pre vyúčtovanie dodávok tepla na ústredné kúrenie za rok 2019 a 2020 platia a či nájomná zmluva z 31. 12. 2013 platí a na aké obdobie. Súd mal za to, že len týmto spôsobom je možné definitívne odstrániť pochybnosti o týchto otázkach, a naopak, že žaloba s petitom, ktorý zvolila žalobkyňa, tieto otázky definitívne nerieši, iba ich presúva na ďalšie hlasovanie vlastníkov bytov, čo evidentne nebolo zámerom ustanovenia 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Zb. Uvedené platí aj v prípade, že by (ako to žalobkyňa v konaní tvrdila) bola neplatnou zmluva o výkone správy, na základe ktorej žalovaný v 66. rade vykonáva správu bytového domu. O trovách

konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovaným v 1. - 91. rade v konaní plne úspešným priznal nárok na plnú náhradu trov konania.

2. Proti tomuto rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie žalobkyňa, udávajúc, že poukazuje na právny názor Najvyššieho súdu SR publikovaný v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR 7/2021, bod 80, sp. zn. 1Cdo/60/2019, ktorého právna veta znie: Otázkou platnosti rozhodnutí prijatých zhromaždením vlastníkov nemôže súd posudzovať v inom konaní než v konaní podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do 30. 09. 2014, a to ani ako otázku predbežnú. Preto tvrdí, že žaloba bola podaná dôvodne, a v súlade s právnym názorom najvyššej súdnej autority. Zákon nepredpisuje presnú formu žalobného návrhu. Žalobca si preto môže vybrať, akého konkrétneho nároku sa bude na súde domáhať. Môže to byť napríklad určenie, či rozhodnutie bolo prijaté, alebo nebolo prijaté, či výsledok hlasovania zaväzuje vlastníkov, alebo nezaväzuje vlastníkov alebo či je rozhodnutie platné alebo neplatné. Súdny skúmajú, či boli dodržané zákonné a zmluvné podmienky hlasovania a konkrétneho napadnutého rozhodnutia.

Nedodržanie alebo obchádzanie formálnych podmienok hlasovania ustanovené v zákone alebo v zmluve predstavuje formálne alebo procesné nedostatky hlasovania. Tvrdí, že práve zákon 182/1993 Z. z. je osobitným predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie vlastníka (prehlasovaného vlastníka) domáhať sa neplatnosti uznesení zhromaždenia vlastníkov. Ustanovenie § 14a ods. 8 zákona 182/1993 Z. z. neurčuje výslovne druh žaloby. Preto je v zmysle čl. 2 ods. 2, ods. 3 Ústavy SR súd viazaný zákonom pri aplikácii práva, a žalobkyňa môže využiť prostriedok, ktorý jej zákon zaručuje, bez nadmerne formálneho, resp. prísneho obmedzenia formy. Napokon, za právnu kvalifikáciu nezodpovedá žalobca, ale právna kvalifikácia je povinnosťou súdu. Ona nežiadala „nahradiť“ výsledok hlasovania, tvrdí, že hlasovanie je neplatné pre rozpor so zákonom a jeho obchádzanie, a to neplatné absolútne. Preto oponuje tvrdeniu súdu, že by sa vyhovením žalobe „rušila vôľa vlastníkov“, alebo že by sa neodstránila neistota vzťahu k účastníkom konania. Zákon 182/1993 Z. z., ani procesný predpis, ani iné hmotnoprávne či zmiešané (hmotno-procesné) právne predpisy neustanovujú presnú formu žaloby – len oprávnený subjekt (subjekt s aktívnou legitimitáciou), súvislosť s výsledkami hlasovania a lehotu na podanie žaloby. Preto právne posúdenie, ako ho vykonal súd, nemá oporu v zákone, resp. je nesprávnou aplikáciou predpisu hmotného práva (14a ods. 8 z. 182/1993 Z. z.), a predpisu procesného (CSP). To, ako má byť správne formulovaný petit žaloby v zmysle ustanovenia § 14 odsek 4 ZoVBNP, z hmotnoprávnej úpravy nevyplýva (zákon hovorí iba o možnosti obrátiť sa na súd). Nedostatok právnej úpravy v tomto smere však nemôže pozbaviť dotknutého vlastníka možnosti domáhať sa ochrany svojich práv súdnou cestou (inak by došlo k tzv. odňatiu spravodlivosti) a § 14a ods. 8 ZoVBNP by sa stal obsolentnou právnou normou, čo by bolo v rozpore s cieľom sledovaným týmto zákonným ustanovením. Z povahy ustanovenia § 14a ods. 8 ZoVBNP vyplýva, že výsledkom súdneho konania z pohľadu žalobcu by malo byť dosiahnutie stavu, že nenastanú právne účinky zamýšľané prijatým rozhodnutím na schôdzi vlastníkov bytov. Žalobkyňa poukázala i na Nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL ÚS 110/2011-40. Osobitne oponuje názoru súdu, že ohľadom petitu I nemá naliehavý právny záujem na určení, že hlasovanie vlastníkov bytov o nesúhlase s tým, aby správca poskytol žalobkyni výpis finančných prostriedkov fondu opráv, je neplatné. V konaní preukázala listinnými dôkazmi, že práve v takomto smere hlasovanie prebehlo (výsledkom je zákaz sprístupniť jej doklady), a preto jej zákonné právo rešpektované nebolo. Pritom využila všetky prostriedky, ktoré mala dostupné pred podaním žaloby, a až po ich vyčerpaní sa obrátila na súd, so žalobou na ochranu práva, ktoré jej vyplýva zo zákona. Ani súd neuvádza, akým spôsobom sa má domôcť nápravy – možnosti využitia svojho zákonného oprávnenia, ak proti zásahu do tohto jej práva jej neposkytne ochranu. Pri „neochote“ osoby povinnej plniť v žiadnom prípade nepostačuje na realizáciu oprávnenia oprávnenej osoby, že povinnosť a právo je „zakotvené v zákone“. V prípade, že nedôjde k dobrovoľnému plneniu, je to práve súd, na ktorý sa môže oprávnená osoba obrátiť, a práve súd, ktorý povinnosť plniť „zákonnú“, teda zo zákona vyplývajúcu povinnosť, povinnej osobe uloží. K odôvodneniu bodu II petitu žaloby uviedla, že každý protiprávny zásah je zároveň zásahom, ktorý predstavuje neprimeraný zásah do jej vlastníckych práv ako prehlasovaného vlastníka. Nejde pritom o to, že by za zástupcu vlastníkov mala byť zvolená ona. Ide o to, že zástupcovia vlastníkov bytov neboli zvolení v súlade so zákonom (na spoločnej schôdzi celého bytového domu) a zákonom predpísanou procedúrou. K bodu III petitu žaloby tiež oponuje odôvodneniu rozsudku v tom, že zrušenie rozhodnutia by nespôsobil „otáznosť“, ale zostali by platné pravidlá, podľa ktorých sa vykonávalo vyúčtovanie dodávok tepla pred uznesením, ktoré sa žiada zrušiť, a podľa ktorého mal správca bytového domu postupovať do prijatia uznesenia, ktoré sa žiada zrušiť. Ani súd nevysvetlil, v čom ním tvrdená „nejasnosť“ či „otáznosť“ má podklad. Vo vzťahu k volenému zástupcovi aj vyúčtovaniu tepla by bolo potrebné nové hlasovanie len a výhradne v prípade, že by

vlastníkmi bytov nebol akceptovaný stav po zrušení rozhodnutí, zrušenie rozhodnutí súdom by teda automaticky nenavodilo „povinnosť nového rozhodnutia“. K bodu IV petitu, zrušenie uznesenia ohľadom nájomnej zmluvy je odôvodnené už jeho nejasnosťou, teda neurčitosťou. Formulácia uznesenia však jednoznačne určitá nie je. Vzhľadom na striktnú právnu úpravu hlasovania v zákone č. 182/1993 Z. z. sa všetkých štyroch bodov petitu vytyka chybná procedúra: nejasnosť formulovanej otázky, odlišnosť otázky na hlasovacom lístku s oznámeným „výsledkom hlasovania“, nedodržaním zákonom určených lehôt (o oznámení, kedy sa bude konať písomné hlasovanie), nezvolenie overovateľov, nepodpísanie hlasovacích lístkov overovateľmi s uvedením ich mena a priezviska a súčasne s hlasujúcim, a pod. Podanou žalobou napádala aj absolútnu neplatnosť uvedených uznesení a napádala ju jediným procesným prostriedkom, ktorý jej právny poriadok umožňuje, žalobou prehlasovaného vlastníka podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. Tiež poukázala na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR: sp. zn. 3 Cdo 73/2009 zo dňa 25. novembra 2010 a sp. zn. 4 Obo 20/2007 zo dňa 18. februára 2008. Súd jej neadresoval žiadnu písomnosť, ktorou by ju vyzval na odstránenie väd žaloby podľa § 129 CSP. Záverom uviedla, že výpočet žalôb v § 137 CSP je demonštratívny, nie taxatívny, preto jej nemožno uprieť právo domáhať sa svojho práva, vyplývajúceho jej ako vlastníčke bytu v bytovom dome, podľa ustanovenia § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z., vrátane práva poukázať na absolútnu neplatnosť, len z dôvodu nadmerného formalizmu. Hoci v odôvodnení rozhodnutia súd uvádza, že „žalovaní v 1., 2., 3., 6.-11., 13., 14., 16., 17., 20.-23., 34., 38.-41., 64. a 85. rade so žalobou svojím konečným stanoviskom súhlasili“, v odôvodnení rozhodnutia absentuje vysporiadanie sa s týmto procesným uznaním, aj keď len v intenciách, že vyjadrenia žalovaných potvrdzujú skutočnosti ňou tvrdené. Vytkla súdu prvej inštancie, že nesprávnym procesným postupom jej znemožnil, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, a to jednak, odkážuc ju na to, že zákonom zaručenému právu, ktoré bolo neplatným hlasovaním „zakázané“, neposkytne súdnu ochranu, jednak z dôvodov prílišného formalizmu, jednak z nedostatočného odôvodnenia až nepreskúmateľnosti, a rozporu rozsudku s judikatúrou, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobe vyhovel, alternatívne zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie, s vyslovením záväzného právneho názoru.

3. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania žalobkyne (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP), prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania a po prejednaní veci dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne je dôvodné a napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v zmysle ustanovenia § 389 ods. 1 písm. b/, c/ CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4. Z obsahu spisu v prejednávanej veci vyplýva, že žalobkyňa podala na súd prvej inštancie žalobu, ktorou sa domáhala určenia neplatnosti štyroch rozhodnutí písomného hlasovania vlastníkov bytového domu na ulici D. X, X, X U. X A. C. v dňoch 05. 03. 2021 do 07. 03. 2021 z dôvodov, ktoré sú zrejmé tak zo žaloby, ako i jej následných podaní žalobkyne, keď namietala tak formálne, ako i vecné (obsahové) nedostatky hlasovania schválených rozhodnutí písomného hlasovania.

5. Prejednávajúc podané odvolanie žalobkyne z hľadiska ňou vymedzených odvolacích dôvodov, dospel odvolací súd k záveru, že podané odvolanie je dôvodné a napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, v ktorom súd prvej inštancie prijal nesprávne právne závery, je potrebné zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

6. Právna norma obsiahnutá v ustanovení § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. predstavuje jediný zákonný prostriedok právnej ochrany pre vlastníkov, ktorí boli pri výkone svojich hlasovacích práv v rámci rozhodovania o určitej otázke prehlasovaní alebo sa o výsledku hlasovania nemohli dozvedieť, prípadne ak sa nedosiahla potrebná väčšina hlasov na prijatie konkrétneho rozhodnutia. NS SR vo svojom rozhodnutí uverejnenom v Zbierke stanovísk a rozhodnutí NS SR pod R 80/2021 judikoval, že otázku platnosti rozhodnutí prijatých zhromaždením vlastníkov nemôže súd posudzovať v inom konaní než v konaní podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do 30. 09. 2014, a to ani ako otázku predbežnú. Toto zákonné ustanovenie, počnúc od 01. 10. 2012 bolo nahradené odsekom 8 novelizovaného ustanovenia, pričom novelou účinnou od 01. 11. 2018 bolo znenie ustanovenia prevzaté do nového ustanovenia § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Z uvedeného rozhodnutia NS SR okrem iného vyplýva i to, že rozhodnutia zhromaždenia

(schôdze) vlastníkov treba považovať za právne úkony sui generis. Zákon v ustanovení § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. tak legitimuje vlastníka obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol, pričom skladbu a formuláciu petitu žaloby ponecháva na vóli žalobcu, aby podľa povahy konkrétnej situácie formuloval žalobný petit, čo samozrejme nevylučuje ani právo podať žalobu na určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze alebo zhromaždenia vlastníkov. Rozhodnutia vlastníkov sa potom stávajú neplatnými až na základe právoplatného rozhodnutia súdu s účinkami ex tunc, pričom ide o prípad konštitutívneho rozhodnutia súdu so spätnými účinkami.

7. Podľa § 137 CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a/ splnení povinnosti

b/ nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu

c/ určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem, naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu

d/ určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

8. Vzhľadom na obsah žalobkyňou podanej žaloby, ktorou sa domáhala vyslovenia neplatnosti rozhodnutí hlasovania vlastníkov bytového domu, bolo úlohou súdu prvej inštancie primárne sa zaoberať prípustnosťou podanej určovacej žaloby v zmysle ustanovenia § 137 CSP. Súd prvej inštancie takýmto spôsobom i postupoval, avšak ním prijaté závery sú nesprávne a zmätočné.

9. Primárne odvolací súd, poukazujúc pritom na ním vyššie uvedené, udáva, že rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov treba považovať za právne úkony sui generis, a teda žaloba o určenie ich neplatnosti je žalobou o určenie právnej skutočnosti v zmysle ustanovenia § 137 písm. d/ CSP (napr. R 1/2023), keď zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, či neplatnosť sú podľa § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka právnymi skutočnosťami. U žalôb na určenie právnej skutočnosti podmienila právna úprava CSP možnosť ich podania vtedy, ak požadované určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu, a to na rozdiel od žalôb na určenie práva, kde právna úprava CSP zotrvala (v kontexte predošlej právnej úpravy OSP) na preukázaní naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení.

10. Súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí procesnú prípustnosť podanej určovacej žaloby zmätočne posudzoval tak podľa ustanovenia § 137 písm. c/ CSP, ako i § 137 písm. d/ CSP, pričom takýto jeho postup bol zjavne nesprávny, pretože určitý typ podanej žaloby so striktno definovaným predmetom konania a vymedzeným žalobným návrhom nemožno súčasne považovať za žalobu o určenie práva, ako i za žalobu o určenie právnej skutočnosti. Na uvedenom nič nemení ani to, ako právne zafinuje typ určovanej žaloby samotná žalobkyňa, keď uvedené zafinovanie typu určovacej žaloby a vyhodnotenie podmienok jej prípustnosti v zmysle ustanovenia § 137 CSP je vecou konajúceho súdu. Z obsahu žaloby, ako i celého spisu je jednoznačné, že žalobkyňa žaluje o určenie neplatnosti právnych úkonov, teda podala žalobu o určenie právnej skutočnosti, ktorej prípustnosť bolo potrebné posúdiť v zmysle ustanovenia § 137 písm. d/ CSP bez toho, že by bolo akokoľvek dôvodné podrobiť túto žalobu prieskumu v zmysle ustanovenia § 137 písm. c/ CSP a nedôvodne skúmať danosť naliehavého právneho záujmu. V kontexte uvedeného treba uviesť i to, že súd prvej inštancie nesprávne uzavrel, že rozhodnutie vlastníkov bytov nie je právnym úkonom, pretože tak ako už odvolací súd uviedol, o právny úkon sa jedná. Potom závery súdu prvej inštancie, že žaloba žalobkyne podľa ustanovenia § 137 písm. d/ CSP neprichádza do úvahy, nie sú správne, pretože sa jedná o typ určovacej žaloby, na ktorú sa vzťahuje ustanovenie § 137 písm. d/ CSP. Úlohou súdu prvej inštancie potom z hľadiska podmienky prípustnosti takejto žaloby bolo skúmať len to, či určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu, teda či osobitný predpis upravuje prípustnosť určenia neplatnosti rozhodnutí hlasovania vlastníkov bytov bytového domu. Treba pritom uviesť, že týmto ustanovením je jednoznačne ustanovenie § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. , ktoré ustanovenie je potrebné považovať za také ustanovenie osobitného predpisu, z ktorého vyplýva procesná prípustnosť žaloby v zmysle ustanovenia § 137 písm. d/ CSP. Tak, ako už odvolací súd uviedol vyššie, zákonodarca jednoznačne s možnosťou podania takejto žaloby v uvedenom ustanovení počíta.

11. Potom uvedené nesprávne právne nazeranie súdu prvej inštancie na procesnú prípustnosť podanej žaloby žalobkyne viedlo odvolací súd k postupu v zmysle ustanovenia § 389 ods. 1 písm. b/, c/ CSP a zrušeniu napadnutého rozhodnutia a vráteniu veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové

rozhodnutie, keď súd prvej inštancie v tomto ohľadne vec nesprávne právne posúdil a nevychádzal z aktuálnej koncepcie právnej úpravy CSP o prípustnosti podaných žalôb. Súd prvej inštancie, viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, tak vec opätovne (vecne) prejedná, vo veci opätovne rozhodne a svoje rozhodnutie riadne odôvodní.

Toto rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

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).

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).