

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 6Cob/37/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8616200241
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Kohút
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8616200241.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mareka Kohúta a sudcov JUDr. Jozefa Angeloviča a JUDr. Anny Ilčinovej v právnej veci žalobcu: MIKE GROUP, s.r.o., so sídlom 8. mája 493/16, 089 01 Svidník, IČO: 36 484 091, proti žalovaným: 1./ Spoločenstvo vlastníkov bytov F 493/14, so sídlom Ulica 8. mája 493/14, 089 01 Svidník, IČO: 31 303 277 a 2./ V. Z., N. X. O. XXX/XX, XXX XX Z., o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Svidník č.k. 7Cb/1/2016-62 zo dňa 20.04.2017, takto jednohlasne

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok súdu prvej inštancie.

Žalovaný v 1. rade m á proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

Žalovanému v 2. rade proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Svidník (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) žalobu zamietol a zároveň vyslovil, že žalovaní v 1. a 2. rade majú nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. V dôvodoch svojho rozhodnutia okresný súd uviedol, že žalobou podanou na tunajšom súde dňa 21.01.2016 sa žalobca pôvodne domáhal určenia, že schôdza Spoločenstva vlastníkov bytov F493/14 nebola uznášaniaschopná a hlasovanie vlastníkov bytov o bodoch a/ až h/ uvedených v uznesení je neplatné a neplatná je aj mandátna zmluva so spoločnosťou Z. Z..F..P..

3. Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom bytu č. 8 v bytovom dome F40/493 v ktorom je zriadené Spoločenstvo vlastníkov bytov F493/14 (ďalej aj „SVB“). Predseda SVB zvolal schôdzu vlastníkov bytov na deň 14.12.2015 do priestorov spoločnosti Z. Z..F..P.. a zahájil ju. Pri zahájení schôdze bolo prítomných 21 účastníkov + jedným splnomocnením mal disponovať L.. G.. V priebehu schôdze, a to už po hlasovaní o bodoch a/ až h/ sa dostavili ešte 2 účastníci. Dňa 24.12.2015 bolo na nástenke vchodu č. 493/16 zverejnené uznesenie z predmetnej schôdze, ktoré neobsahuje výsledky hlasovania o jednotlivých návrhoch. Na predmetnej schôdzi bol predsedom predložený aj návrh na schválenie mandátnej zmluvy so spoločnosťou Z. Z..F..P., ktorej znenie aj napriek osobnej žiadosti žalobcu predseda Andrej Slivka odmietol predložiť.

4. Žaloba pôvodne smerovala okrem žalovaných v 1. a 2. rade aj proti žalovaným v 3. rade žalobcom označeným ako „vlastníci bytov - členovia Spoločenstva vlastníkov bytov F493/14 ul. 8. mája 493/14“. Žalobca bol uznesením č.k. 7Cb/1/2013-13 zo dňa 02.03.2016 vyzvaný, aby v súlade s § 79 ods.

1 O.s.p. presne označil žalovaného v 3. rade (menom, priezviskom, prípadne dátumom narodenia a bydliskom, údajom o štátnom občianstve). Na to žalobca podaním zo dňa 21.03.2016 oznámil súdu, že berie svoju žalobu (návrh) voči žalovanému v 3. rade späť. Následne žalobca písomným podaním zo dňa 03.08.2016 oznámil súdu, že upravuje petit žaloby tak, že žiada určiť, že schôdza/zhromaždenie Spoločenstva vlastníkov bytov F493/14, ul. 8. mája F493/14 vo Svidníku, ktorá sa konala dňa 14.12.2015 nebola uznášaniaschopná, na základe čoho je prijaté uznesenie vo všetkých bodoch neplatné.

5. Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení k žalobe uviedol, že schôdze dňa 14.12.2015 sa zúčastnilo 24 členov (22 členov prítomných na začiatku a ďalší dvaja prišli počas schôdze), čo potvrdili svojim podpisom na prezenčnej listine. Z dôvodu neprítomnosti 2/3 väčšiny všetkých členov spoločenstva sa k hlasovaniu pristúpilo až po hodine čakania. Po tom čase sa hlasovania zúčastnilo 24 členov. Žaloba bola navyše podaná 21.01.2016, t.j. po uplynutí 30 dňovej lehoty podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. a žalobca bol osobne prítomný na schôdzi, na ktorej bol oboznámený o výsledku hlasovania. Žiadal žalobu zamietnuť.

6. Žalovaný v 2. rade vo vyjadrení k žalobe uviedol, že vo veci nie je pasívne legitimovaný, pretože je fyzickou osobou, ktorá nie je a ani v čase podania žaloby nebola predsedom spoločenstva vlastníkov bytov. K veci sa ale aj napriek tomu vyjadril tak, že nakoľko mu skončilo funkčné obdobie predsedu, zvolal schôdzu vlastníkov bytov na 14.12.2015, a to tak, že dňa 06.12.2015 osobne každému jednému vlastníkovi bytu v bytovom dome do poštovej schránky doručil pozvánku a program schôdze. Zároveň ju vyvesil aj na nástenku v každom vchode. Schôdza tak bola zvolaná v súlade s § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.. Schôdze sa zúčastnilo celkovo 24 osôb (na začiatku bolo 22 a počas schôdze došli ďalšie 2 osoby). Nakoľko sa mal voliť nový predseda, tak pre absenciu 2/3 väčšiny vlastníkov museli počkať hodinu a v súlade s § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. využili možnosť tzv. zjednodušeného hlasovania.

7. Aplikujúc ust. § 80 písm. c) O.s.p., 137 CSP, §§ 8b ods. 2 písm. g), 14 ods. 1, 2, 3, 4, 8 všetko zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.12.2015, vychádzajúc z obsahu žaloby (po úprave petitu a čiastočnom späťvzati žaloby, o ktorých súd v zmysle citovaných § 141 a § 145 ods. 3 CSP procesne nerozhodoval, nakoľko k nim došlo pred dorúčením žaloby žalovaným) žalobca podal žalobu proti žalovanému v 1. rade ako Spoločenstvu vlastníkov bytov a žalovanému v 2. rade ako predsedovi Spoločenstva vlastníkov bytov v čase konania schôdze vlastníkov bytov, ktorou žiadal určiť, že schôdza SVB nebola uznášaniaschopná, v dôsledku čoho na schôdzi prijaté uznesenie je vo všetkých bodoch neplatné.

8. Pokiaľ ide o určenie, že schôdza vlastníkov bytov nebola uznášaniaschopná, tak podľa názoru okresného súdu sa žalobca nemôže domáhať takéhoto (samotného) určenia, pretože na takomto určení nemá naliehavý právny záujem a naliehavý právny záujem nevyplýva ani z osobitného právneho predpisu. Uznášaniaschopnosť schôdze vlastníkov bytov ako taká nemôže sama o sebe zasiahnuť do práv a ani oprávnených záujmov žalobcu ako vlastníka bytu. Uznášaniaschopnosť schôdze vlastníkov bytov je predpokladom platnosti rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov bytov, a preto by ju súd v prípade splnenia podmienok pre preskúmanie platnosti rozhodnutí skúmal ako predbežnú otázku. Preto súd prvej inštancie posudzoval žalobu ako žalobu o určenie neplatnosti rozhodnutia (uznesenia) vlastníkov bytov prijatého na schôdzi SVB dňa 14.12.2015, pričom možnosť takéhoto určenia (právo prehlasovaného vlastníka bytu obrátiť sa na súd) vyplýva priamo zo zákona (cit. § 14 ods. 8 ZoVB).

9. Uplatniť nárok podľa § 14 ods. 8 ZoVB podľa súdu prvej inštancie môže len vlastník bytu (nebytového priestoru), ktorý je oprávnený na schôdzi hlasovať, a ktorého práva či právom chránené záujmy boli rozhodnutím ostatných vlastníkov bytov a spoluvlastníkov spoločných zariadení podľa jeho názoru nejakým spôsobom dotknuté alebo porušené. Nositeľom prejavu vôle, ktorá sa transformuje do podoby uznesení (rozhodnutí) prijatých na schôdzi, sú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Zákon nedovoľuje iným osobám ako vlastníkom bytov (a nebytových priestorov) návrhom podľa cit. ust. § 14 ods. 8 zasahovať do vnútorných pomerov a rozhodnutí vlastníkov prijatých na schôdzi či zhromaždení vlastníkov. Z toho vyplýva, že žaloba musí smerovať proti všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome bez ohľadu na to, či boli, alebo neboli prítomní na schôdzi, na ktorej bolo prijaté napadnuté uznesenie (viď rozsudok Okresného súdu Bratislava II sp. zn. 11C/184/2015 zo dňa 31.05.2016). Obdobne Okresný súd Bratislava III v rozsudku sp. zn. 14C/460/2015 zo dňa 30.06.2016 konštatoval, že pasívne legitimovaní v konaní o neplatnosti uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú oprávnení hlasovať na schôdzi

vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nakoľko sa jedná o nerozdielne spoločenstvo účastníkov sporu. S týmto sa súd v plnom rozsahu stotožňuje.

10. Vzhľadom na to, že žaloba smerovala proti žalovaným, ktorí nie sú pasívne vecne legitimovaní, súd prvej inštancie sa nezaoberal meritom veci a nevykonával ďalšie dokazovanie a žalobu ako nedôvodnú zamietol.

11. O trovách konania okresný súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu strán sporu. Súd prvej inštancie žalobu v celom rozsahu zamietol, čím mali plný úspech vo veci (100%) žalovaní. Preto majú žalovaní voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o ktorých výške súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

12. Citujúc všetky odvolacie dôvody podal proti tomuto rozsudku žalobca v celom rozsahu včas odvolanie.

13. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že sa domáha rozhodnutia súdu, že zhromaždenie vlastníkov bytov zo dňa 14.12.2017 bolo „neuznášaniaschopné“ z procesných dôvodov, a to kvôli tomu, že zhromaždenie protiprávne zvolala neoprávnená osoba a tohto zhromaždenia sa zúčastnili iba osoby - spoluvlastníci bytov, ktorí nepreukázali právo voliť za byt ako celok. Z ust. § 7c ods. 1, 9 a § 14 ods. 5 Zákona č. 182/1993 je podľa odvolateľa zrejmé a nespochybniteľné, že zhromaždenie vlastníkov bytov je v každom prípade oprávnená zvolať iba rada a nie predseda spoločenstva vlastníkov bytov, ako sa udialo v tomto prípade, a to dokonca účelovo. Podľa žalobcu sa žalovaný v 2. rade v rozpore so zákonom nechal zvoliť za predsedu, ktorú funkciu vykonával za obdobie od roku 2001 do 14.12.2015 bez toho, aby požiadal radu o zvolanie, čo i len jedného zhromaždenia. Podľa žalobcu žalovaný v 2. rade sám svojvoľne ako neoprávnená osoba zvolal a viedol schôdzu/zhromaždenie a umožnil hlasovať neoprávneným osobám.

14. Zároveň žalobca uviedol, že má naliehavý právny záujem ako vlastník bytu na takomto určení.

15. V rámci svojho odvolacieho návrhu žiadal žalobca, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a sám rozhodol, že schôdza/zhromaždenie spoločenstva vlastníkov bytu zo dňa 14.12.2015 nebola uznášaniaschopná alternatívne, aby rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

16. Žalovaný v 2. rade vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, že tento v zásade uvádza všeobecné - zákonné odvolacie dôvody, ktorým podľa jeho mienky absentuje uvedenie relevantných skutkových okolností, ktoré by napĺňali obsahovú stránku čo i len jedného odvolacieho dôvodu, tak ako sú uvedené. Žalovaný v 2. rade má za to, že súd prvej inštancie riadnym spôsobom zistil skutkový stav veci, tento správne vyhodnotil, správne aplikoval a vyložil právne normy vzťahujúce sa na daný stav, a preto má za to, že rozsudok súdu prvej inštancie spĺňa všetky atribúty spravodlivosti a zákonnosti. Poznámene, že keby aj bola schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvolaná v rozpore so zákonom, hoci s týmto názorom nesúhlasí, tak zákon žiadnym spôsobom nesankcionuje takéto tzv. neplatné zvolanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov tým, že by rozhodnutia, či už nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo kvalifikovanej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov mali byť považované za neplatné.

17. Ďalej dal do pozornosti, že žalobca žiadnym relevantným spôsobom neosvedčil jeho právny záujem na určení, že rozhodnutie vlastníkov bytov je neplatné, resp. tak ako to uvádza sám žalobca, neosvedčil ani naliehavý právny záujem na určení, že schôdza bola zvolaná v rozpore so zákonom. Má za to, že zo strany žalobcu ide o podanie zjavne šikanóznej žaloby s tým, že najpodstatnejšie je to, že žalobca podal žalobu vo veci samej po uplynutí 30 dňovej zákonnej prekluzívnej lehoty, čo nie je možné za žiadnych okolností zhojiť v rámci súdneho konania.

18. Na základe vyššie uvedených skutočností žalovaný v 2. rade navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil v celom rozsahu a zároveň navrhol, aby žiadnej zo strán nepriznal náhradu trov odvolacieho konania, a to ani v prípade ak by predmetný rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobe vyhovel.

19. Žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu nesúhlasil s dôvodmi tohto odvolania s tým, že v danej veci nemá žiadne nové skutočnosti a naďalej zotrval na svojich stanoviskách, ktoré uviedol vo svojom vyjadrení k podanej žalobe. Vzhľadom na dané skutočnosti navrhol žalovaný v 1. rade, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

20. Žalobca repliku k vyjadreniam oboch žalovaných k jeho odvolaniu nepodal.

21. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu a medziach dôvodov odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 a § 378 ods. 1 CSP) bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu podané proti rozsudku, ktorým bola jeho žaloba zamietnutá nie je dôvodné. Súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, keď vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 CSP) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti uplatneného nároku, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 ods. 1 CSP) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí náležite a dostatočne odôvodnil (§ 220 ods. 2 CSP).

22. Odvolací súd prihliadnuc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav nezistiac v postupe súdu prvej inštancie žiadne vady týkajúce sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 CSP) sa v celom rozsahu po skutkovej a právne stránke stotožňuje s dôvodmi týkajúcimi sa odvolaním napadnutého zamietavého výroku rozsudku prvoinštančného súdu, v ktorom súd prvej inštancie dostatočne zodpovedal na v konaní nastolené otázky majúce pri rozhodovaní o tomto nároku podstatný význam, pričom sa v rozhodnutí vysporiadal i s podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie (§ 387 ods. 2, 3 CSP). Z uvedeného dôvodu odvolací súd využíva možnosť danú mu v ust. § 387 ods. 2 CSP a v odôvodnení sa obmedzil len na skonštatovanie správnosti dôvodov rozhodnutia napadnutého odvolaním.

23. Pre doplnenie rozhodnutia a v záujme vysporiadania sa s odvolacími námietkami, odvolací súd uvádza, že rozsah prieskumu vykonaného v rámci odvolacieho konania je zásadne daný odvolaním (§ 379, § 380 CSP), podľa ktorého je odvolací súd viazaný návrhom odvolateľa, ktorý zahrňuje v sebe jednak kvalitatívnu ako i kvantitatívnu stránku a sám odvolateľ si spravidla určuje rozsah, v akom má byť napadnuté rozhodnutie odvolacím súdom preskúmané a dôvody, z ktorých má byť preskúmané. Na základe uvedeného mohol odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie preskúmať výlučne v rozsahu odvolacích dôvodov obsiahnutých v podanom odvolaní.

24. V danej veci sa žalobca domáha žalobou po jej spresnení podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 21.03.2016 len voči Spoločenstvu vlastníkov bytov ako žalovanému v 1. rade a predsedovi tohto spoločenstva ako žalovanému v 2. rade, žalobného návrhu, ktorý rovnako dodatočne spresnil, a to podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 04.08.2016 v znení „súd prehlasuje že schôdza/ zhromaždenie spoločenstva vlastníkov bytov F 493/14, ul. 8. mája F 493/14 vo Svidníku, ktoré sa konalo dňa 14.12.2015 nebola uznášaniaschopná, na základe čoho je prijaté uznesenie vo všetkých bodoch neplatné“. Súd prvej inštancie sa v rozhodnutí nezaoberal vecou samou a jej vecnou stránkou z dôvodu, že podľa jeho názoru v predmetnom konaní neboli splnené procesné podmienky a pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie na strane žalovaného, na ktorú bol aj bez návrhu strán povinný prihliadnuť, žalobu bez ďalšieho zamietol. Aj keď závery o nedostatku vecnej legitímácie na strane žalovaných neboli odvolacími dôvodmi napadnuté, odvolací súd sa s nimi v zmysle § 380 CSP zaoberal.

25. Podľa § 1 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Zb., tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytových a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

26. Podľa § 6 ods. 1 cit. zák. správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo

správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

27. Podľa § 7 ods. 1 cit. zák., spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „spoločné nebytové priestory“), príslušenstvo a príslušný pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len „register“).

28. Podľa § 14 ods. 1 cit. zák., vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušného pozemku.

29. Podľa § 14 ods. 2 cit. zák., rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

30. Podľa § 14 ods. 4 cit. zák., vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie

a) správcu,

b) kandidáta na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich voľbe,

c) predsedu, člena rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.

31. Podľa § 14a ods. 6, zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

32. V citovaných ustanoveniach zákonodarca poskytuje prostriedok právnej ochrany vlastníkom bytov, ktorí boli pri výkone svojich hlasovacích práv v rámci rozhodovania o určitej otázke pri hlasovaní, alebo ktorí sa o výsledku hlasovania nemohli dozvedieť, alebo ak sa nedosiahla potrebná väčšina hlasov na prijatie konkrétneho rozhodnutia. Právnym prostriedkom ochrany týchto vlastníkov je žaloba podaná na súde v zákonom stanovených lehotách, ktoré sú pre určité kategórie vlastníkov odlišné. Poskytnutie právnej ochrany možno žiadať na súde pri akomkoľvek rozhodnutí týkajúcom sa spoločných častiach a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku bez nutnosti preukázania splnenia podmienky dôležitosti hlasovania v porovnaní s predchádzajúcou právnou úpravou. Zákonodarca vymedzuje okruh pasívne legitimovaných osôb, pričom rozhodnutie súdu je vždy záväzná iba pre účastníkov konania. Z tohto dôvodu by rozhodnutie o neplatnosti, resp. o tom, že schôdza nebola uznášaná schopná by malo zaväzovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, a preto by mali byť všetci vlastníci účastníkmi konania, a to buď na strane žalujúcej alebo na strane žalovanej. Vzhľadom k tomu, že prijaté rozhodnutia na zhromaždení vlastníkov bytov zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, aj žaloba musí smerovať proti všetkým

ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Aj keď z textu zákona priamo nevyplýva, kto má byť pasívne legitimovaný v konaní o určenie neplatnosti rozhodnutia prijatého vlastníkami bytov a nebytových priestorov na zhromaždení, z povahy vecí vyplýva, že ide o spor medzi jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov a nie medzi členmi spoločenstva a spoločenstvom samotným, tak ako sa to zrejme domnieval žalobca keď na žalovanej strane označil spoločenstvo a jeho predsedu.

33. V tejto súvislosti odvolací súd zdôrazňuje, že prejav vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov realizovaný formou písomného hlasovania má v prípade prijatia konkrétneho návrhu, o ktorom sa hlasuje vždy formu rozhodnutia (uznesenia). Rozhodnutie prijímajú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Správca je formou správy, ktorú si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zvolili na účel správy ich spoločného majetku. Právny vzťah medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcom je regulovaný primárne ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvou o výkone správy. Správca vykonáva právu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom (§ 8b zákona č. 182/1993 Z. z.). Z uvedeného vyplýva, že správca (v prejednávanej veci žalovaný v 1. rade) môže vykonávať činnosti vymedzené zákonom (obstarávanie služieb a tovaru, prevádzka, údržba, udržiavanie spoločných častí domu, služby spojené s užívaním bytu, vedenie účtu, vymáhanie škody a iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu). Správca je teda subjekt odlišný od vlastníkov a z toho dôvodu nemá oprávnenie spojené s hlasovaním na schôdzach vlastníkov okrem prípadu, ak by spravoval byt alebo nebytový priestor, alebo vlastnil v dome takýto priestor. Prehlasovaný vlastník teda nemá svoj návrh smerovať voči správcovi domu, ale proti tým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí ho prehlasovali. Žalobca žalobu uplatnil voči žalovanému v 1. rade, ktorý je právnickou osobou, ktorá spravuje spoločné časti, spoločné zariadenia bytového domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy a zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Aj keď z textu zákona priamo nevyplýva, kto má byť pasívne legitimovaný v uvedenej veci z jej povahy vyplýva, že ide o spor medzi jednotlivými vlastníkami bytu a nebytových priestorov a žalovaný v 1. rade ako spoločenstvo vlastníkov bytov, resp. žalovaný v 2. rade ako jeho predseda nie sú v konaní pasívne legitimovaní (t.j. nie sú nositeľmi hmotného práva, ktoré je predmetom tohto konania).

34. Keďže posudzovanie otázky vecnej legitímácie strán (aktívnej, pasívnej) zároveň predstavuje otázku spadajúcu pod právne posúdenie veci (t.j. činnosť súdu, pri ktorej súd na zistený skutkový stav aplikuje príslušnú právnu normu) nie je dôvodná odvolacia námietka odvolateľa o tom, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP).

35. Je potrebné konštatovať, že sú to len jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktorí podľa § 14 ods. 1 veta prvá citovaného zákona majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci na schôdzi vlastníkov. Podľa § 7 ods. 1 citovaného zákona, orgány spoločenstva tvoria okrem predsedu, rady, či iného orgánu (ak to ustanoví zmluva o spoločenstve) a jej zhromaždenie, ktoré tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie okrem iného schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanovky spoločenstva a zásady hospodárenia (§ 7c ods. 9 písm. a cit. zák.). Ako už bolo spomínané zhromaždenie ako orgán spoločenstva je tvorený všetkými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, keď zároveň všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú nepochybne účastníkmi zmluvy o spoločenstve, či jej ďalších dodatkov. Na rozdiel od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, spoločenstvo je podľa § 7 ods. 1 cit. zák. právnickou osobou, ktorá iba spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytového priestoru, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a príľahlé pozemky vrátane ich údržby a obnovy a zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo tak môže vykonávať len činnosti, ktoré sú vymedzené zákonom č. 182/1993 Zb. v znení neskorších predpisov. Súd prvej inštancie jasne a zrozumiteľne vysvetlil, prečo žalovaný v 1. rade (spoločenstvo) a žalovaný v 2. rade (predseda spoločenstva) nie sú pasívne legitimovaní v konaní o určenie neplatnosti prijatého uznesenia a odvolací súd sa s týmto odôvodnením v celom rozsahu stotožňuje. Sú to len vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí realizujú svoje vlastnícke právo hlasovaním a závery v hlasovaní prijaté, sú rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov, rozhodnutie prijaté príslušnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov je prejavom ich väčšinovej vôle a je preto samozrejme, že účastníkmi konania o neplatnosť uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových

priestorov musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (do pozornosti uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. IV.ÚS 194/2012).

36. Vecná či už aktívna alebo pasívna legitímácia je stav plynúci z hmotného práva, podľa ktorého účastník je subjektom práv a povinností, ktoré sú predmetom konania. Nedostatok aktívnej, resp. pasívnej legitímácie účastníkov je vždy dôvodom pre zamietnutie žaloby, pričom súd v tomto smere nie je viazaný poučovacou povinnosťou. Poučovacia povinnosť súdu je obmedzená len na poučenie účastníkov o ich procesných právach a povinnostiach (procesných úkonov, ktoré môžu vykonať a ich dôsledkoch a procesnom postupe). Nemožno však z nej vyvodiť povinnosť súdu poučiť žalobcu o tom, že ním označený účastník nie je v spore legitímovaný, keďže by tak nešlo o poučenie o procesných právach a povinnostiach ale o poučenie o hmotnom práve, ktoré súd nie je povinný ani oprávnený poskytnúť.

37. Ak teda žalobca v tomto konaní nesprávne označil žalovaného účastníka, ktorý nie je nositeľom hmotnoprávnych povinností, ktoré sú predmetom namietaného právneho vzťahu, súd prvej inštancie správne žalobu proti takto označeným žalovaným z titulu nedostatku pasívnej legitímácie zamietol, pričom by bolo v rozpore so zásadou hospodárnosti a účelnosti konania, aby sa zaoberal ďalšími dôvodmi rozhodnými pre posúdenie veci, nakoľko otázku aktívnej, resp. pasívnej legitímácie musí súd tak ako to už odvolací súd uviedol vyššie posúdiť ex offio (aj bez návrhu) ako prejudiciálnu otázku.

38. S poukazom na všetky uvádzané dôvody tak odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP vrátane výroku o náhrade trov konania pred súdom prvej inštancie, keď žalovaní ako plne úspešní účastníci majú nárok na jeho náhradu.

39. O náhrade trov odvolacieho konania vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a 262 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní plne úspešnému žalovanému v 1. rade priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania o výške, ktorej rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku súd prvej inštancie samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom (§ 262 ods. 2 CSP). Žalovanému v 2. rade ako plne úspešnému účastníkovi odvolacieho konania vo vzťahu k žalobcovi túto náhradu nepriznal nakoľko tento vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhol, aby súd žiadnej zo strán nepriznal náhradu trov odvolacieho konania.

40. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je odvolanie 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 nesprávny obsadený súd,
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 430 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 praxi dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená,
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

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

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

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desať násobok 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 písm. a) a b).

Na určenie výšky určenie minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v ods. 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP). Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacoch od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. 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 a čoho sa dovolateľ domáha (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa ods. 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 ochrane pred diskrimináciou, alebo odborovou organizáciou, a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 1, 2 CSP).

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