

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/130/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1121206148
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 01. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Považan
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1121206148.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Juraja Považana a členov senátu JUDr. Jany Richterovej a JUDr. Milana Chalupku, v spore žalobkyne: G.. O. Q., U.. XX. XX. XXXX, F. R. L. XXXX/XX, R., proti žalovanému: Spoločenstvo Krížna 21- v likvidácii, IČO: 31789773, Krížna 4076/21, Bratislava, o nariadenie neodkladného opatrenia v konaní o určenie neplatnosti uznesenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na odvolanie žalobkyne proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I v Bratislave zo dňa 13. septembra 2021 č.k. 23C/48/2021-16 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .

odôvodnenie:

1/Súd prvej inštancie napadnutým uznesením zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa žalobkyňa domáhala do času právoplatného rozhodnutia vo veci samej pozastaviť účinnosť uznesenia č. 9, prijatého vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na L. XX H. R. k otázke zhotoviteľa a ceny obnovy R.É. N. L. XX, R..

2/Vychádzal zo zistenia, že žalobkyňa sa ako prehlasovaný vlastník podľa § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Zb. domáha pozastavenia účinnosti uznesenia prijatého k otázke č. 9 písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov Spoločenstva L. XX bytového domu nachádzajúceho sa v katastrálnom území E. G., okres Bratislava I, parc. č. XXXXX/X, LV č. XXXX. Uviedla, že výsledky hlasovania a opravenej zápisnice s podpismi overovateľov jej boli oznámené dňa 02.08.2021. Poukázala na to, že ako vlastníčka nehnuteľnosti sa má právo vyjadrovať k obnove domu a byť o nej riadne informovaná, najmä keď sa jedná o zásahy aj do jej vlastného bytu. Realizáciou uznesení by podľa nej mohli dôjsť k situácii, že spoločenstvo vlastníkov vykoná v mene a na účet vlastníkov právne úkony, ktorými vstúpia vlastníci bytov a nebytových priestorov do právnych vzťahov s tretími osobami, pričom následne môžu byť práva a povinnosti z týchto právnych vzťahov plnené, čo značným spôsobom zasiahne do právnej istoty, ak neskôr súd jej žalobe vyhovie. Predmetným rozhodnutím vlastníkov bytov bolo fakticky odsúhlasené použitie značných finančných prostriedkov na nejasnú obnovu domu a v prípade, ak budú zbytočné práce realizované, hrozí nenapraviteľná ujma, lebo budú vynaložené veľké finančné prostriedky. Rozhodnutie vlastníkov tak predstavuje neprimeraný zásah do práv vyplývajúcich žalobkyni zo spoluvlastníctva k spoločným častiam bytového domu. V ďalšom poukázala na to, že z 21 vlastníkov bytov a nebytových priestorov 13 v dome nebýva, niektorí byty prenajímajú, takže zarábajú a netrpia ťaživou finančnou situáciou, takže im je jedno, čo odhlasujú. Napadnutému písomnému hlasovaniu v súvislosti s obnovou bytového domu predchádzalo iné písomné hlasovanie, voči ktorému žalobkyňa rovnako podala žalobu o vyslovenie neplatnosti prijatých uznesení a návrh na pozastavenie ich účinnosti, o ktorých sa koná na prvoinštančnom súde pod sp. zn. 16C/4/2021. Na preukázanie dôvodnosti žaloby a návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyňa pripojila fotokópiu zápisnice z písomného hlasovania spísanú 28.07.2021 a emailovú správu odoslanú jej žalovaným dňa 02.08.2021, prílohou ktorej mal byť originál zápisnice.

3/Súd prvej inštancie uzavrel, že po oboznámení sa s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a k nemu pripojených listinných dôkazov dospel k záveru, že žalobkyňa dostatočným spôsobom

neosvedčila existenciu práva, ktorému sa má poskytnúť dočasná ochrana, ako aj naliehavosť ingerencie súdu do vzájomných vzťahov medzi vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Krížnej 21, Bratislava (v konaní podľa § 9 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. zastúpených spoločnosťou). Neodkladným opatrením sa žalobkyňa ako prehlasovaná vlastníčka bytu s odkazom na ust. § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. domáha pozastavenia účinnosti uznesenia č. 9 prijatého vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na L. Č.. XX v Bratislave, ktorým bolo odsúhlasené zhotovenie „O. R. L. XX, R.“ spoločnosťou PS STAVBY, s.r.o., Letná 5, Bratislava ako generálneho dodávateľa v rozsahu podľa vypracovanej projektovej dokumentácie a v cene podľa priloženej cenovej ponuky (465.399,07 eur s DPH), a to do času právoplatného rozhodnutia súdu o jeho neplatnosti. Naliehavosť potreby neodkladnej úpravy pomerov odôvodňuje tým, že realizáciou napadnutého uznesenia by mohlo dôjsť k situácii, keď spoločnosť vlastníkov vykoná v mene a na účet vlastníkov právne úkony, ktorými vstúpia vlastníci bytov a nebytových priestorov do právnych vzťahov s tretími osobami, a poskytnutím plnenia by bolo značným spôsobom zasiahnuté do právnej istoty v prípade úspechu žaloby vo veci samej a rovnako skutočnosťou, že napadnutým uznesením bolo fakticky odsúhlasené použitie značných peňažných prostriedkov na nejasnú obnovu a realizáciu prác, za ktoré by museli vlastníci poskytnúť nenávratnú peňažnú náhradu, v dôsledku čoho hrozí všetkým vlastníkom nenapraviteľná škoda. Legitimita požadovanej dočasnej ochrany vyplýva priamo z osobitnej úpravy zák. č. 182/1993 Z.z. a je prirodzenou ochranou pred realizáciou uznesení prijatých na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo v písomnom hlasovaní, ktorých platnosť je napadnutá prehlasovaným vlastníkom v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote. Len samotná skutočnosť, že prehlasovaný žalobca včas napadol uznesenie prijaté kolektívnou väčšinou, však sama o sebe nemôže zakladať opodstatnenosť záveru o okamžitom pozastavení účinnosti napadnutých rozhodnutí (v opačnom prípade by zákonodarcia tento následok formuloval ako priamo vyplývajúci zo zákona). Uvedené zohľadňuje práve kolektívny spôsob rozhodovania v otázkach bytového domu.

4/Žalobkyňa predloženou zápisnicou z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Krížna 21 v Bratislave spísanou dňa 28.07.2021 osvedčila prijatie napadnutého uznesenia, ktorým bol odsúhlasený výber firmy, ktorá bude ako generálny dodávateľ zabezpečovať projekt „O. R. L. XX“, 15 hlasmi z celkového počtu 16 hlasov, z čoho potom vyplýva, že ako jediná hlasovala proti prijatiu predmetného uznesenia. Aj napriek tomu, že súd sa vo všeobecnej rovine stotožňuje s tvrdením žalobkyne, že v dôsledku začatia prác na projekte obnovy bytového domu môže dôjsť v prípade jej úspechu v konaní k vzniku súvisiacej škody, resp. poškodeniu záujmov oboch strán sporu, a to aj vzhľadom k celkovej výške finančného zaťaženia vlastníkov, predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je aj vzhľadom na osobitý charakter rozhodovania o tomto procesnom inštitúte (na základe tvrdení a dôkazov žalobcu bez vykonania riadneho dokazovania) osvedčenie pravdepodobnosti úspechu žalobkyne vo veci samej, t. j. nožnej dôvodnosti podanej žaloby o určenie neplatnosti napadnutého uznesenia. Žalobkyňa však svoju argumentáciu vo veci samej založila len na nepodložených subjektívnych tvrdeniach o nejasne stanovenom pláne obnovy bytového domu, na ktorú majú byť vynaložené značné finančné prostriedky, nehospodárnosti a nadbytočnosti niektorých plánovaných prác a s tým spojenou neprímeranosťou zásahu do jej spoluvlastníckych práv. Na uvedenom závere súdu nič nemení ani poukazovanie žalobkyne na súvisiace konanie vedené na prvoinštančnom súde pod sp. zn. 16C/4/2021, predmetom ktorého je posúdenie platnosti a dočasné pozastavenie účinnosti iných uznesení prijatých v rámci iného písomného hlasovania. Je procesnou povinnosťou žalobkyne, kvalitatívne splnenie ktorej podmieňuje jej úspešnosť v konaní o nariadení neodkladného opatrenia, priamo v procesnom návrhu opísať rozhodujúce skutočnosti tak, aby dávali dostatočný podklad pre záver súdu o hodnovernom osvedčení a teda spravdepodobnení (nie preukázaní) meritómeho nároku, dočasnú ochranu ktorému má poskytnúť neodkladné opatrenie. Inými slovami povedané, predpokladom pre dočasné pozastavenie účinnosti rozhodnutí prijatých potrebnou väčšinou hlasov nemôže byť len subjektívne vnútorné presvedčenie prehlasovaného vlastníka o nesprávnosti prijatého uznesenia či finančná náročnosť a finančný dopad plánovanej obnovy bytového domu na niektorého z vlastníkov bytov a nebytových priestorov v ňom. Žalobkyňa v podanej žalobe neprezentovala žiadne námietky smerujúce proti porušeniu zákonom stanovenej procedúry pri prijatí uznesenia v písomnom hlasovaní a neprímeranosť zásahu do jej vlastníckeho práva k spoločným častiam bytového domu dôvodila presne nešpecifikovanými zbytočnými prácami plánovanými v rámci obnovy. Nárok tak postavila na subjektívnych, dostatočne nekonkretizovaných a neosvedčených obavách o neprímeranosť zásahu, ku ktorému dôjde bez okamžitej ingerencie súdu. Žalobkyňa tiež nepredniesla žiadne vecné námietky vo vzťahu ku konkrétnej firme, ktorú si vlastníci bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome odsúhlasili na realizáciu plánovanej obnovy bytového domu, z čoho potom možno nepriamo vyvodit', že nespokojnosť žalobkyne ako prehlasovaného vlastníka smeruje

do samotnej realizácie obnovy bytového domu, ktorej realizácia a rozsah vymedzený v projektovej dokumentácii boli predmetom iných žalobkyňou rovnako napádaných rozhodnutí prijatých vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, preskúmanie ktorých je predmetom iného súdneho konania. Žalobkyňa netvrdila a súdu je z úradnej činnosti známe, že jej návrhu na pozastavenie účinnosti rozhodnutí, ktorými bola odsúhlasená projektová dokumentácia na obnovu bytového domu a podanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia (konanie vedené na súde prvej inštancie pod sp. zn. 16C/4/2021) nebolo vyhovené (zatiaľ neprávoplatne), pričom úspech žalobkyne spočívajúci v pozastavení účinnosti týchto rozhodnutí, ktorých prijatie bolo predpokladom pre prijatie sporného uznesenia, by podľa názoru súdu poskytlo žalobkyňi dostatočnú ochranu pred finančne nákladnou realizáciou prác na obnove bytového domu, resp. by zamedzil výkon následne prijatých uznesení majúcich základ vo vlastníckmi schválenom projekte obnovy bytového domu, a teda aj uznesenia preskúmanie platnosti ktorého bude predmetom tohto konania. Rovnako žalobkyňa neosvedčila ani proporionalitu zásahu, keď z jej tvrdení a predložených dôkazov ani nie je zrejmé, či vzhľadom na technický stav bytového domu alebo prípadné doposiaľ zabezpečené financovanie jeho obnovy, nebude pozastavenie realizácie prác na jeho obnove neproporcionálnym zásahom do vlastníckych práv ostatných proti nej stojacich vlastníckov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí ako vyplýva z predloženej zápisnice o písomnom hlasovaní v otázke č. 9 prejavili zhodnú vôľu. Pozornosti súdu tiež neunikla skutočnosť, že v predloženej listinnom dôkaze, a to v zápisnici z písomného hlasovania spísanej 28.07.2021 v otázke č. 6 bolo odsúhlasená zmena formy správy bytového domu a vstup Spoločenstva Krížna 21, t. j. označenej žalovanej strany do likvidácie k 31. 07. 2021, tak ako to vyplýva aj z verejne dostupného registra spoločenstiev vlastníckov bytov a nebytových priestorov (s rozdielne uvedeným dátumom vstupu spoločenstva do likvidácie 01. 08. 2021), čo má podstatný vplyv na posúdenie otázky pasívnej vecnej legitímácie rovnako podmieňujúcej úspech v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia vzhľadom na vzťahovú súvislosť požadovaného nemeritórneho neodkladného opatrenia a nároku uplatneného vo veci samej. V neposlednom rade je tiež potrebné uviesť, že za dostatočne osvedčené nemožno považovať ani splnenie prekluzívnej lehoty podľa § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. pre napadnutie uznesení prijatých v písomnom hlasovaní, keď okamih počiatku plynutia zákonom stanovenej 30 dňovej lehoty plynúcej od oznámenia výsledku hlasovania nemožno stotožniť s okamihom doručenia zápisnice prostredníctvom mailovej správy na vlastnú žiadosť žalobkyne. Zákonodarca v ust. § 14a ods. 6 zák. č. 182/1993 Zb. ukladá povinnosť zverejniť zápisnicu a výsledok písomného hlasovania tomu, kto ho vyhlásil do 7 dní od skončenia písomného hlasovania s tým, že spôsob obvyklého zverejnenia je ponechaný na úpravu v zmluve o spoločenstve, ktorú žalobkyňa súdu nepredložila. Podľa zápisnice z písomného hlasovania toto bolo skončené 26.07.2021, z čoho potom vyplýva, že posledný deň sedemdňovej lehoty na zverejnenie jeho výsledku a zápisnice uplynul 02.08.2021, pokiaľ však došlo k zverejneniu výsledkov písomného hlasovania v bytovom dome, v ktorom sa žalobkyňa ako sama tvrdí, zdržiava, spôsobom dohodnutým v zmluve o spoločenstve pred uvedeným dátumom, súd by nemohol konštatovať včasnosť podanej žaloby, ktorá tiež priamo determinuje úspešnosť žalobného nároku.

5/S poukazom na vyššie uvedené, keď žalobkyňa neosvedčila splnenie podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia, súd prvej inštancie jej návrh ako nedôvodný zamietol.

6/O nároku na náhradu trov konania súd vzhľadom k tomu, že sa jedná o nemeritórny návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (t. j. vykazujúci znaky dočasnej ochrany do času právoplatného rozhodnutia vo veci samej), s odkazom na znenie ust. § 262 ods. 1 CSP nerozhodoval, o tomto bude rozhodnuté až v konečnom rozhodnutí vo veci samej.

7/Proti tomuto uzneseniu podala včas odvolanie žalobkyňa, navrhla jeho zmenu a nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle jej návrhu. Súdu prvej inštancie vyčítala, že sa neoboznámil s výsledkami konania vedeného na súde prvej inštancie pod sp. zn. 16C/4/2021, v ktorom sa rovnako domáhala nariadenia neodkladného opatrenia, ktorá vec sa nachádza na Krajskom súde v Bratislave v etape odvolacieho konania. Bez tohto rozhodnutia nie je možné podľa žalobkyne hlasovať o otázke číslo 9, otázka je formulovaná zle a priamo súvisí so žalobou v konaní pod sp. zn. 16C/4/2021. Podľa žalobkyne vlastníci bytov odsúhlasili obnovu bytového domu bez znalosti veci, bez toho, aby mali k dispozícii všetky podklady. V dome podľa nej vládnej rozumová nedostatočnosť, nízka morálka a ľahostajnosť, to, ako v písomnom v hlasovaní hlasovala väčšina vlastníckov domu neznamená že ide o vôľu väčšiny, keďže ide o zmanipulovaných, nekompetentných a indiferentných vlastníckov, schopných odhlasovať čokoľvek. Podľa žalobkyne táto dostatočne opísala rozhodujúce skutočnosti a preukázala potrebu dočasnej ochrany, ako aj existenciu nároku vo veci samej.

8/Odvolací súd v zmysle § 329 ods. 1 CSP umožnil protistrane (žalovanému) vyjadriť sa k odvolaniu žalobkyne resp. k jej návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

9/Likvidátor žalovaného C.. G. D. (posledný predseda spoločenstva N. H. bol oprávnený konať v mene spoločenstva len do 23.08.2021) v písomnom vyjadrení zo dňa 8.12.2021 poukázal na ustanovenie § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci. Nakoľko vlastníci bytového domu rozhodli o zmene formy správy, o zrušení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov a o vstupe do likvidácie ku dňu 1. 8. 2021, zároveň rozhodli o zmluve o výkone správy, v zmysle § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z. je legitimovaným subjektom správca bytového domu. Vlastníci dňa 28.7.2021 uzavreli zmluvu o výkone správy so správcom HERMES - správa bytov, s.r.o.

10/Odvolací súd preskúmal a prejednal vec v zmysle § 379, 380 ods. 1 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné.

11/Podľa § 324 ods. 1 CSP pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

12/Podľa § 325 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

13/Podľa § 325 ods. 2 písm. c), d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami, niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

14/Podľa § 329 ods. 2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

15/Nariadenie neodkladného opatrenia je možné, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Účelom neodkladných opatrení je bezodkladná potreba úpravy pomerov strán sporu a podmienkou pre jeho nariadenie je osvedčenie, že bez bezodkladnej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov by bolo právo strany sporu, ktorá podáva návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ohrozené. V danom prípade je potrebné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti potrebné pre záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana ako i osvedčenie, že je nebezpečie bezprostrednej ujmy. Je potrebné vychádzať z naliehavosti a nutnej potreby dočasnej bezodkladnej úpravy, ktorá je osvedčená iba vtedy, ak sa preukáže existencia takých konkrétnych úkonov strany sporu, voči ktorej návrh na nariadenie neodkladného opatrenia smeruje, v dôsledku ktorých sa strana, ktorá podáva návrh na neodkladné opatrenie môže dôvodne obávať nenapraviteľnej alebo len ťažko napraviteľnej ujmy na jej strane. Osvedčiť takúto hrozbu, ujmu je povinná strana podávajúca návrh v rámci popisu rozhodujúcich skutočností z priložených dôkazov.

16/V prvom rade odvolací súd konštatuje, že uznesením Okresného súdu Bratislava I zo dňa 16. februára 2021 č.k. 16C/4/2021-76 bol návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia (ktorým sa žalobkyňa ako prehlasovaný vlastník podľa § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov domáhala, aby súd pozastavil účinnosť uznesenia č. 1, uznesenia č. 2, uznesenia č. 4, uznesenia č. 5 a uznesenia č. 6 prijatých vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Křížnej 21 v Bratislave písomným hlasovaním v dňoch 16. decembra 2020, 17. decembra 2020 a 18. decembra 2020, až do právoplatného skončenia konania vo veci samej) zamietnutý. Odvolací Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 21. septembra 2021 č.k. 8Co/82/2021 - 180 napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil, z dôvodu, že žalobkyňa neosvedčila také právo prehlasovaného vlastníka, ktorého porušenie alebo ohrozenie by bolo nevyhnutne potrebné chrániť neodkladným opatrením a ani naliehavosť situácie vyžadujúcej si okamžitú úpravu pomerov spôsobom ňou navrhovaným pre eliminovanie nebezpečenstva bezprostredne jej hroziacej ujmy počas trvania konania vo veci samej (predmetom ktorého je určenie neplatnosti vyššie označených uznesení prijatých vlastníckmi bytov a nebytových priestorov).

17/Podľa § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

18/ Podľa § 9 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

19/Oprávnenie spoločenstva resp. správcu (tak fyzickej, alebo právnickej osoby) na zastupovanie vlastníkov pred súdom vyplýva priamo z § 9 ods. 7, 8 zák. č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení, pričom mu zakladá procesnú subjektivitu podľa § 61 CSP. Z predkladacej správy k novele zák. č. 182/1993 Z.z. zákonom č. 283/2018 Z.z, a to konkrétne zo stanoviska Ministerstva financií SR, ktoré iniciovalo doplniť § 9 o odsek 7 a 8 zák. č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že pri správe domu koná spoločenstvo alebo správca v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, avšak iný spôsob konania spoločenstva alebo správcu je pri súdnych sporoch. V záujme zlepšenia vymožitelnosti práva sa novo ustanovuje zákonný režim konania správcu a spoločenstva za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súdnych a iných konaniach. Ide nielen o spory s tretími osobami, ale aj o konania, v ktorých vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome žalujú alebo sú žalovaní iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome. V aplikačnej praxi vznikajú procesne ťažko riešiteľné situácie, kde je stranou sporu niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú zároveň spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne príľahlého pozemku. Uvedený stav nielenže obmedzuje prístup týchto vlastníkov k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, týmto osobitne doručovať a pod. V súlade s navrhovanou dikciou bude správca alebo spoločenstvo aktívne alebo pasívne legitimovaným bez ohľadu na zmenu vlastníckych vzťahov v dome po začatí súdneho konania. Zo zákona koná v danom súdnom alebo inom konaní za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome spoločenstvo alebo správca.

20/Podľa § 6 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.

21/Označené ustanovenie vyjadruje zásadu jednoty výkonu správy. Jednota výkonu správy spočíva v tom, že pre dom je možné vykonávať správu len jednou z foriem a len jedným subjektom, a teda výkon správy pre celý dom musí byť vykonávaný na jednotnom právnom základe. Inak povedané, nie je možné, aby súčasne pre ten istý dom bola vykonávaná správa prostredníctvom spoločenstva a súčasne vykonávaná správa správcom. Tiež je nepripustné, aby v dome pôsobili súčasne dvaja (a viac) správcovia alebo dve (a viac) spoločenstvá, alebo aby došlo k založeniu správy pre časť domu na jednom právnom základe a pre druhú časť na inom právnom základe.

22/Vyššie uvedené sa rovnako vzťahuje na zastupovanie vlastníkov (spoločenstvom resp. správcom) vo vlastnom mene a na ich konanie na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

23/Spoločenstvo L. XX, B.: XXXXXXXX, dňom 1.8.2021 vstúpilo do likvidácie, súčasne vlastníci bytového domu rozhodli o zmene formy správy, keď na základe uzavretej zmluvy o výkone správy so spoločnosťou HERMES - správa bytov, s.r.o. tento subjekt vykonáva s účinnosťou od 1.8.2021 správu bytového domu ako správca, a rovnako v zmysle § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z. je v spore (tak vo veci samej, ale i vo vecne súvisiacom konaní o nariadenie nemeritórneho neodkladného opatrenia) pasívne vecne legitimovaným subjektom. Spoločenstvo Krížna 21 - v likvidácii, IČO: 31789773, tak počnúc od 1.8.2021 nemôže zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vo vlastnom mene a konať na ich účet pred súdom.

24/Z tohto dôvodu (nedostatok vecnej pasívnej legitimácie v návrhu označeného žalovaného subjektu) neostalo odvolaciemu súdu než napadnuté (návrh žalobkyne zamietajúce) uznesenie súdu prvej inštancie z hľadiska jeho vecnej správnosti potvrdiť, podľa § 387 ods. 1 CSP.

25/O trovách celého konania vrátane trov neodkladného opatrenia rozhodne súd prvej inštancie v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí, v súlade s § 262 ods. 1 CSP.

26/Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednomyseľne.

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).

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