

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 20C/18/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3120207368
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Hvizdoš
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2021:3120207368.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom Mgr. Petrom Hvizdošom v spore žalobcu J. T. W., bytom S. XXXX/XX, C. proti žalovanému Služby pre bývanie Juh s.r.o. so sídlom Krátka 7648, 911 01 Trenčín, IČO: 52 317 609, práv. zast. Advokátska kancelária JUDr. Andrej Opet, s.r.o., so sídlom Hroznová 2318, 911 05 Trenčín, o neplatnosť hlasovania, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu **z a m i e t a**.
- II. Žalovaný má proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou elektronicky dňa 21.10.2020 a doplnenou v listinnej podobe dňa 29.10.2020 proti žalovanému označenému Bc. B. S., B. pre bývanie s.r.o., Krátka 2412, 91101 Trenčín domáhal, aby súd vyhlásil za neplatné písomné hlasovanie v bytovom dome, z dôvodu porušenia zákona, pretože pri podpise vlastníkov neboli prítomní dvaja overovatelia, ale len jeden.

2. Na výzvu súdu doplnil žalobca žalobu podaním zo dňa 15.12.2020 tak, že správne označenie žalovaného znie: SpB Juh s.r.o., Krátka 7648, 91101 Trenčín, IČO: 52317609. Ďalej z doplnenia žaloby vyplynulo, že písomné hlasovanie, ktoré žiadal žalobca určiť za neplatné prebehlo v bytovom dome súp. č. XXXX na ul. S. v C. v dňoch 11.9.2020 až 19.9.2020.

3. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 3.3.2021 žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že vykonáva právu bytového domu súp. č. XXXX na ulici S. v C.. Potvrdil, že v dňoch 11. až 19. septembra 2020 sa konalo písomné hlasovanie vlastníkov v uvedenom bytovom dome. Žalovaný pripravil pre účely písomného hlasovania všetky relevantné podklady v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z., najmä však Hlasovaciu listinu s uvedením zvolených overovateľov (V. D., A. K., P. Q.). Žalovaný ako správca obdržal od vlastníkov Hlasovaciu listinu podpísanú vždy minimálne dvoma overovateľmi pri každom z vlastníkov bytového domu tak ako to vyžaduje zákon č. 182/1993 Z.z. a preto uvedenú listinu považoval za relevantnú, platnú a samotné písomné hlasovanie vyhodnotil tak, vlastníci bytového domu schválili obidva otázky. Poukázal na to, že zápisnica z písomného hlasovania bola zverejnená v bytovom dome dňa 21.09.2020. Žaloba žalobcu by mala byť zamietnutá vo vzťahu k žalovanému z dôvodu, že žalobca nepodal žalobu voči žalovanému v rámci zákonom stanovenej lehote 30 dní, nakoľko žalobca až dňa 15.12.2020, teda po uplynutí zákonom stanovenej lehote 30 dní, zmenil žalobu pokiaľ ide o označenie žalovaného, keďže do toho času bol ako žalovaný označený spoločnosť „Služby pre bývanie, s.r.o.“ čo je iný subjekt ako spoločnosť „Služby pre bývanie Juh s.r.o.“. Žalobca aj podaním zo dňa 15.12.2020 uviedol nesprávne obchodné meno žalovaného. Žalovaný napriek doplňujúcemu podaniu žalobcu zo dňa 15.12.2020 považuje žalobu žalobcu za neúplnú, petit žaloby za neurčitý a nevykonateľný. Ďalej žalovaný uviedol, že žalobca je spolu s manželkou bezpodielovým spoluvlastníkom bytu a teda žalobcom by mala byť v tomto prípade i manželka žalobcu, v opačnom prípade podľa názoru žalovaného nie je daná aktívna vecná legitímácia na strane žalobcu. Preto žalovaný navrhol súdu aby v zmysle § 138 CSP vyzval žalobcu

na späťvzatie žaloby ako zjavne nedôvodnej. Napokon uviedol, že žalovaný ako správca v zmysle § 9 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

4. Na vyjadrenie žalovaného reagoval žalobca v podaní zo dňa 26.3.2021, v ktorom uviedol, že ani pri jednom podpise neboli prítomní dvaja overovatelia. Žalobca podanou žalobou upozorňuje na porušenie zákona, nevystupuje ako prehlasovaný vlastník, nechce zvrátiť hlasovanie. Pokiaľ by žalobu mala podpísať aj jeho manželka, podľa žalobcu by aj hlasovací lístok mal podpísať každý spoluvlastník. Žalovaný si aj pri emailovej komunikácii zabudne k názvu dopísať dodatok Juh. V podaní zo dňa 25.5.2021 žalobca okrem iného uviedol, že vystupuje ako majiteľ bytu, občan, ktorý poukazuje na porušenie zákona ako zo strany správcu tak i overovateľov. Žalobca v podaní zo dňa 23.7.2021 označil žalovaného správcu jeho obchodným menom, sídlom a identifikačným číslom v zmysle zápisu v obchodnom registri.

5. Žalovaný v podaní zo dňa 29.4.2021 uviedol, že vyjadrenia žalobcu sú zmätočné, keďže najprv žiadal vyhlásiť písomné hlasovanie za neplatné, no v neskoršom podaní uvádzal, že nechce zvrátiť hlasovanie, ale upozorňuje na porušenie zákona. V podaní zo dňa 7.10.2021 žalovaný v podstate zopakoval už ním uvedené argumenty. V podaní zo dňa 8.10.2021 žalovaný uviedol, že je na posúdení súdu, či žalobcom tvrdené formálne pochybenie v podobe neprítomnosti dvoch overovateľov počas hlasovania by malo spôsobiť neplatnosť celého hlasovania, ktorého výsledok samotný žalovaný nespochybňuje a teda či je dôvod priznať ochranu garancii formálnej perfektnosti procesu písomného hlasovania pred ochranou nikým nespochybnenej vôle väčšiny vlastníkov v bytovom dome realizovanej v písomnom hlasovaní. Žalovaný je toho názoru, že práve ochrana prejavenej vôle vlastníkov by mala mať v tomto prípade prednosť. Žalovaný v podaní zo dňa 15.10.2021 uviedol, že z predložených záznamov spísaných podľa § 7 Advokátskeho poriadku s overovateľmi písomného hlasovania vyplýva, že v priebehu písomného hlasovania neboli vždy prítomní dvaja overovatelia.

6. Súd vo veci vykonal pojednávanie podľa § 180 Zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) v neprítomnosti štatutárneho zástupcu žalovaného, ktorý súhlasil, aby súd pojednával v jeho neprítomnosti. Strany boli na pojednávanie riadne a včas predvolané.

7. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, oboznámením príloh doplnenia žaloby zo dňa 15.12.2020, výpisu z obchodného registra ohľadom žalovaného, podania žalobcu zo dňa 25.2.2021, hlasovacích lístkov z februára 2021, vyjadrenie žalovaného zo dňa 3.3.2021 k žalobe, hlasovacej listiny z písomného hlasovania z obdobia od 11.9.2020 do 19.9.2020, zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome súp. č. 2878/38, 40, 42 ul. S., C. zo dňa 21.9.2020, čiastočného výpisu z LV č. XXXX k.ú. C., vyjadrenia žalobcu zo dňa 25.3.2021, vrátane príloh, vyjadrenia žalovaného zo dňa 29.4.2021, doplnenia podania žalobcu zo dňa 25.5.2021, vyjadrenia žalobcu zo dňa 23.7.2021, vrátane prílohy tohto podania, vyjadrenia žalovaného zo dňa 7.10.2021, prílohy tohto vyjadrenia, vyjadrenia žalovaného zo dňa 8.10.2021, zmluvy o dielo č. 35-2878/2020 zo dňa 11.1.2020, výpisov z obchodného registra ohľadom žalovaného a Služby pre bývanie, s.r.o., podania žalovaného zo dňa 15.10.2021, záznamov podľa § 7 Advokátskeho poriadku, čestné prehlásenie P. zo dňa 12.10.2021, výpisu z LV č. XXXX k.ú. C. zadováženeho z internetu.

8. Z výpisu z LV č. XXXX k.ú. C. súd zistil, že v bytovom dome súp. č. XXXX na parc. č. 2315/89, č. 2315/237, č. 2315/238 je vo vchodoch 38, 40, 42 zapísaných 57 bytov a ich vlastními je viacero rôznych právnických a fyzických osôb, pričom do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcu a jeho manželky Q. W. patrí byt č. 4, vo vchode č. XX na 1. poschodí, a žalovaný nie je vlastníkom žiadneho bytu.

9. Z hlasovacích lístkov a zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome súp. č. XXXX na ul. S. v C. v dňoch 11.9.2020 až 19.9.2020 súd zistil, že v uvedenom období prebehlo v bytovom dome písomné hlasovanie o dvoch otázkach: 1/ súhlasíte a schvaľujete realizáciu investičného zámeru „rekonštrukcia strechy BD Halalovka súp. č. XXXX“, ktorý bude realizovať firma MESTKROV, s.r.o., IČO: 44 871 546 v celkovom náklade 154.579,13 Eur s DPH?; 2/ Súhlasíte a schvaľujete, aby výkon stavebného dozoru investičnej akcie „rekonštrukcia strechy BD S. súp. č. XXXX“, ktorú bude realizovať firma MESTKROV, s.r.o. vykonávala firma Ing. Jozef Ďurech - STROP, IČO: 37 921 916 v celkovom náklade 1.180 Eur s DPH?, pričom žalobca hlasoval ohľadom jednej aj druhej otázky svojím podpisom v kolónke NIE s tým, že z celkového počtu všetkých hlasov 57 vlastníkov bolo 47 platných hlasov ÁNO, platných hlasov NIE bolo 2, hlasovania sa nezúčastnili 8 vlastníci.

10. Žalobca na pojednávaní trval na podanej žalobe. Žiadal, aby sa v bytovom dome opakovalo písomné hlasovanie z dôvodu, že pri overovaní podpisov neboli prítomní súčasne dvaja overovatelia, bol porušený zákon. W. S. nepoučila overovateľa Q. o tom, že pri overovaní podpisov vlastníkov bytov musia byť prítomní dvaja overovatelia. Ďalej uviedol, že správkyňa síce vlastníkov prítomných na schôdzi dňa

13.3.2019 informovala o novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale nepoučila 8 overovateľov o tom ako má prebiehať písomné hlasovanie.

11. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní žiadal žalobu zamietnuť, pridržiaval sa písomných vyjadrení žalovaného.

12. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,

b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,

c) vedenie účtu domu v banke,

d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,

e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

13. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. 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.

14. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 283/2018 Z.z. účinného od 1.11.2018 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.

15. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. 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.

16. Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. 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.

17. Podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

18. Podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia 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 oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. 15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

19. Žalobca žalobu podal v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu, a žalobca žalobu v súlade s § 125 ods. 2 CSP v lehote 10 dní dodatočne doručil súdu v listinnej podobe; preto súd na žalobu prihliadal, vyzval žalobcu na odstránenie väd žaloby čo do neurčitého a neúplného označenia žalovanej strany a ďalších náležitostí žaloby a následne doručil žalobu s jej doplnením protistrane. Pokiaľ ide o námietky žalobcu, že žalovaný aj v doplnení svojej žaloby zo dňa 15.12.2020 uviedol nesprávne obchodné meno žalobcu SpB Juh s.r.o., súd k tomu uvádza, že z výpisu z obchodného registra je zrejmé, že obchodné meno žalovaného správne znie Služby pre bývanie Juh s.r.o., no v danej veci je podstatné, že žalovaný v doplnení žaloby uviedol v súlade s údajmi zapísanými v obchodnom registri správne sídlo a predovšetkým správne identifikačné číslo žalovaného, v dôsledku čoho vymedzil žalovaného nezameniteľným spôsobom. Súd preto považoval označenie žalovaného za dostatočne určité a konal v tejto právnej veci so žalovaným. Napokon žalobca v podaní zo dňa 23.7.2021 označil žalovaného

jeho obchodným menom, sídlom a IČO-m podľa obchodného registra. Súd sa nestotožnil s tvrdením žalovaného, že žaloba je aj po jej doplnení neúplná, petit žaloby je neurčitý, že súd by mal vyzvať žalobcu na späťvzatie žaloby a že nie je zrejmé, čoho sa žalobca domáha. Hoci žalobca nesformuloval presný žalobný petit, a v jednom z podaní uviedol, že nechce zvrátiť hlasovanie, z obsahu žaloby, jej doplnenia a vyjadrenia žalobcu na pojednávaní jasne vyplýva, že žalobca sa domáha toho, aby súd vyhlásil písomné hlasovanie konané v predmetnom bytovom dome od 11.9.2020 do 19.9.2020 za neplatné, z dôvodu porušenia ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., keď pri podpise vlastníkov neboli prítomní dvaja overovatelia, ale len jeden, a chcel, aby bolo hlasovanie zopakované. Po právnom posúdení veci súd konštatuje, že uplatnený žalobný nárok má základ v ustanovení § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z., z ktorého vyplýva právo prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania so žalobou na súd, ktorý má právomoc o žalobe rozhodnúť, teda vyhlásiť písomné hlasovanie za neplatné.

20. Vecná legitímácia, či už aktívna alebo pasívna sa vo všeobecnosti v občianskom súdnom konaní rozumie oprávnenie účastníkov vyplývajúce z hmotného práva. Aktívnu vecnú legitímáciu má ten z účastníkov, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva, o ktorom sa v konaní rozhoduje a pasívnu vecnú legitímáciu má ten, kto je nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva, o ktorej sa v konaní rozhoduje. Imanentnou súčasťou rozhodovania súdu je posudzovanie aktívnej a pasívnej vecnej legitímácie v konaní (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/205/2009 zo dňa 29.6.2010). Otázka vecnej legitímácie vyplýva z hmotného práva. Je plne na procesnej zodpovednosti žalobcu proti komu žalobu podá, a ak žaloba nesmeruje proti subjektu, ktorý je nositeľom práva alebo povinnosti, o ktorých sa koná, prejaví sa to v tom smere, že súd zamietne žalobu bez toho, aby skúmal po vecnej stránke opodstatnenosť žalobného nároku. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku sp. zn. 3Cdo197/2010 zo dňa 31.7.2012 konštatoval, že súd nemôže ex offo odstrániť nesprávne určenie okruhu strán v sporovom konaní a súd nemôže o tomto nedostatku žalobcu poučiť v zmysle § 5 OSP (teraz § 160 CSP). Neposkytnutím poučenia v tomto prípade nedochádza k odňatiu možnosti konať pred súdom, pretože súd je povinný poskytnúť účastníkovi iba poučenie o procesných právach. Poučenie o vecnej legitímácii by bolo poučením o tom, kto má byť podľa hmotného práva stranou sporu a takéto určenie by ale presiahlo poučovaciu povinnosť súdu podľa § 5 OSP (teraz § 160 CSP) a bolo by v rozpore so zásadou rovnosti účastníkov konania.

21. Súd teda najprv musel preskúmať, či je splnená podmienka pasívnej a aktívnej vecnej legitímácie v konaní.

22. Pri posudzovaní aktívnej vecnej legitímácie žalobcu súd vychádzal z ustanovenia § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobca je vlastníkom jedného z bytov v predmetnom bytovom dome a z hlasovacieho lístku vyplýva, že žalobca v písomnom hlasovaní hlasoval dňa 18.9.2020 proti obidvom návrhom, teda tak proti schváleniu rekonštrukcie strechy bytového domu firmou Mestkrov, s.r.o. ako aj proti schváleniu stavebného dozoru Ing. Jozefom Ďurechom. Zo zápisnice z písomného hlasovania zo dňa 21.9.2020 je zrejmé, že z počtu všetkých hlasov 57 za návrhy hlasovali 47 vlastníci, proti boli 2 vlastníci, hlasovania sa nezúčastnili 8 vlastníci. Nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome boli teda obidva návrhy schválené, a preto má žalobca postavenie prehlasovaného vlastníka v zmysle ustanovenia § 14a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. a vzniklo mu oprávnenie podať predmetnú žalobu o neplatnosť hlasovania na súd. Hlas žalobcu sa viaže k bytu č. 4 na 1. poschodí vo vchode č. XX., ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcu a manželky žalobcu, ako to vyplýva z výpisu z LV č. XXXX k.ú. C.. Na každý byt v dome pripadá jeden hlas v zmysle § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., a to platí aj vtedy ak je byt v spoluvlastníctve. Podľa názoru súdu v danej veci nemuseli byť žalobcami obidvaja spoluvlastníci bytu, teda žalobca a aj jeho manželka, ale stačilo, keď žalobu o neplatnosť hlasovania podal žalobca ako jeden zo spoluvlastníkov predmetného bytu, s tým, že oprávnenie žalobcu podať predmetnú žalobu vyplýva z toho, že žalobca pri hlasovaní prejavil svoju vôľu, no bol ostatnými vlastníkmi bytov prehlasovaný. Námietky žalovaného v tomto smere o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu sú potom nedôvodné.

23. Súd zistil, že podmienka pasívnej vecnej legitímácie v konaní splnená nie je. Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný vykonáva správu predmetného bytového domu. Z výpisu z LV č. XXXX k.ú. C. je zrejmé, že žalovaný nie je vlastníkom žiadneho bytu v danom bytovom dome a žiadnou zo strán nebolo ani tvrdené, žeby bol vlastníkom v čase realizácie písomného hlasovania. Podľa názoru súdu mal žalobca žalobu podať proti všetkým vlastníkom bytov v bytovom dome, a nie proti správcovi bytového domu. Správca bytového domu nebol vlastníkom bytu v dome, nehlasoval na písomnom hlasovaní, a preto absentuje jeho pasívna vecná legitímácia v konaní. Žalobca napáda platnosť rozhodnutia prijatého

na písomnom hlasovaní nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov. Otázku správneho okruhu účastníkov tohto druhu konania so špecifickým predmetom už riešili najvyššie súdne authority. Ústavný súd SR v uznesení sp. zn. IV. ÚS 194/2012 zo dňa 12.4.2012 zamietol ako neopodstatnenú sťažnosť žalobcov, ktorý namietali porušenie ich ústavných práv v dôsledku toho, že okresný súd zamietol ich žalobu o neplatnosť písomného hlasovania vlastníkov bytov z dôvodu, že žaloba nebola podaná proti ostatným vlastníkom bytov, ale iba proti správcovi, ktorý nebol pasívne vecne legitimovaný a krajský súd potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa. Ako ústavne akceptovateľný považoval ústavný súd názor všeobecných súdov, v zmysle ktorého ak má byť určená neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov (obdobne pri určení neplatnosti zmluvy sa musia konania zúčastniť všetci účastníci zmluvy, resp. ich právni nástupcovia). V prípade, že účastníkmi konania na základe predmetného určujúceho návrhu nie sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, rozhodnutie, ktoré by malo byť v konaní vydané by nemohlo byť záväzné aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí neboli účastníkmi konania (§ 159 ods. 2 OSP teraz § 228 ods. 1 CSP). Ústavný súd skonštatoval, že je nepochybné, že sú to iba a len vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí realizujú svoje vlastnícke práva práve 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. Následne je toto ich rozhodnutie realizované (v danom prípade správcom - žalovanou). 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 a vo svojej podstate k zmene rozhodnutia príslušnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Je preto samozrejmé, že účastníkmi konania o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Súd poukazuje aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo 133/2018 zo dňa 23.4.2019, podľa ktorého žaloba o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov musí smerovať proti všetkým vlastníkom bytov, ktorí sú tvorcami prejavu vôle ohľadom rozhodnutia prijatého na písomnom hlasovaní alebo na schôdzi. Len vlastníci bytov môžu byť žalovanými v tomto spore, lebo len ich rozhodnutia ich právne zaväzujú, t.j. vyplývajú z nich práva a povinnosti. Preto ak žaloba smeruje iba proti spoločenstvu / správcovi, musí byť podľa názoru najvyššieho súdu zamietnutá pre nedostatok jeho pasívnej vecnej legitimácie. Aj z ustanovenia § 9 ods. 8 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z. účinného od 1.11.2018, (teda už v čase podania žaloby na súd), za použitia gramatického výkladu jednoznačne vyplýva, že žaloba prehlasovaného vlastníka o neplatnosť hlasovania musí smerovať proti ostatným vlastníkom bytov v bytovom dome a správca je ich zástupcom. V texte daného zákonného ustanovenia je výslovne uvedené, že „správca zastupuje vlastníkov bytov proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom v dome“. Žalobca teda mal žalobu smerovať proti všetkým ostatným vlastníkom bytov. Jednotliví vlastníci bytov mali byť preto v žalobe označení ako žalovaní. V citovanom zákonnom ustanovení nie je uvedené, žeby správca v takomto konaní ako zástupca konal vo vlastnom mene a na účet vlastníkov (ako je to uvedené v predchádzajúcom odseku 7 daného ustanovenia), a teda sa jedná o priame zastúpenie, kedy správca koná v mene a na účet zastúpených vlastníkov, práva a povinnosti vznikajú priamo zastúpeným vlastníkom, ktorí sú účastníkmi konania o neplatnosť hlasovania a správca je ich zástupcom. Tým sa zároveň v konaní dosiahne hospodárnosť, efektívnosť, rýchlosť súdneho konania, keďže súd bude konať len so správcom ako so zástupcom vlastníkov bytov v dome; doručovať súdne písomnosti, predvolávať na súdne konanie nebude jednotlivých vlastníkov bytov, ale v tomto smere bude konať iba so správcom ako priamym zástupcom. Tento záver podporuje aj vyššie uvedená judikatúra najvyšších súdnych autorít, ktorá akcentuje, že žalovanými subjektami v tomto špecifickom druhu konania musia byť všetci ostatní vlastníci bytov, keďže títo sú tvorcami prejavu vôle, ktorý sa transformuje do podoby uznesení prijatých na schôdzach alebo v písomnom hlasovaní. Aby bol rozsudok súdu, ktorým by súd vyhlásil za neplatné písomné hlasovanie, záväzný pre všetkých vlastníkov bytov podľa § 228 ods. 1 CSP, musia byť títo účastníkmi konania. K rovnakej interpretácii ust. § 9 ods. 8 písm. a) a súvisiacich ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorej v konaní o neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov musia byť žalovaní všetci vlastníci bytov, inak ide o nedostatok pasívnej vecnej legitimácie, a žalobe nemožno vyhovieť, a správca je v konaní len zástupcom vlastníkov bytov dospeli aj krajské sudy, napr. Krajský súd v Košiciach v rozsudku sp. zn. 9Co 158/2018 zo dňa 17.4.2019, Krajský súd v Prešove v rozsudku sp. zn. 3Co/103/2019 zo dňa 22.10.2019, Krajský súd v Košiciach v rozsudku sp. zn. 5Co 160/2020 zo dňa 29.7.2021. Keďže žalobca nepodal žalobu proti ostatným vlastníkom bytov v bytovom dome, ktorí sú uvedení na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. C., nie je splnená podmienka pasívnej vecnej legitimácie

žalovanej strany; a nie je teda splnená ani podmienka uplatnenia práva v zákonnej prekluzívnej lehote 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania.

24. Z uvedených dôvodov súd výrokom I. zamietol v celom rozsahu žalobu žalobcu pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie žalovanej strany, keďže žaloba nebola podaná proti subjektom, proti ktorým mala smerovať v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. a v zmysle citovanej judikatúry najvyšších súdnych autorít. Po vecnej stránke teda súd nárok žalobcu nepreskúmaval.

25. Súd nevykonal žalobcom navrhované dokazovanie, a to výsluch vlastníkov bytov a overovateľov písomného hlasovania ako svedkov, pretože musel prihliadať na zásadu hospodárnosti konania, a ich výsluch by nevedol k inému rozsudku súdu, keďže súd by musel žalobu aj tak zamietnuť pre nesprávny okruh subjektov na žalovanej strane.

26. Podľa § 255 ods. 1 CSP Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

27. Podľa § 255 ods. 2 CSP Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

28. Vzhľadom na plný úspech žalovaného, súd podľa § 255 ods. 1 CSP za použitia zásady úspechu vyslovil, že žalovaný má proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania súd rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 127 ods. 1 CSP v odvolaní treba uviesť tieto všeobecné náležitosti: ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 365 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.