

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 11Co/47/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4419206348
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marek Janigloš
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2026:4419206348.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Mareka Janigloša, a členiek senátu JUDr. Evy Šiškovéj a JUDr. Dariny Vargovej, v právnej veci žalobkyne: A. B. C., nar. XX. XX. XXXX, D. XXXX/XX, E., proti žalovaným: Majitelia bytov užívajúcich balkóny na adrese D. XX-XX-XX, F. G., zastúpení: Novozámocké bytové družstvo, družstvo, Nábřežná 22, Nové Zámky, IČO: 34 122 711, právne zastúpení: VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o., Mostová 2, Bratislava, IČO: 50 647 903, o žalobe proti vlastníkom bytov, ktorým prislúcha balkón, o podanom odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 18C/82/2019-325 zo dňa 08. 04. 2024, o odvolaní žalovaných proti uzneseniu Okresného súdu Nové Zámky č. k. 18C/82/2019-405 zo dňa 12. 03. 2025, takto

rozhodol:

- I. Napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie č. k. 18C/82/2019-405 zo dňa 12. 03. 2025
p o t v r d z u j e .
- II. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie č. k. 18C/82/2019-325 zo dňa 08. 04. 2024 vo
výrokoch III. a IV. p o t v r d z u j e .
- III. Žalovaným p r i z n á v a proti žalobkyni nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom č. k. 18C/82/2019-325 zo dňa 08. 04. 2024 Okresný súd Nové Zámky (ďalej len „súd prvej inštancie“) konanie o žalobe žalobcov 2/ až 7/ zastavil (I. výrok), žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 2/ až 7/ v rozsahu 100 % (II. výrok), zamietol žalobu (III. výrok) a priznal žalovaným nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 100 % (IV. výrok). Vo výrokoch I. a II. nadobudol rozsudok právoplatnosť dňa 06. 05. 2024.

2. Po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil s poukazom na ust. § 132, § 133 ods. 1 a 2, § 136, § 144, § 145 ods. 1, § 251, § 255 ods. 1, § 256 ods. 1, § 259, § 262 ods. 1 a 2, § 391 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), § 9 ods. 8 písm. a/, § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

3. Z právneho hľadiska súd prvej inštancie posudzoval žalobu ako žalobu prehlasovaných vlastníkov bytov podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré dáva oprávnenie prehlasovanému vlastníkovi (v tomto prípade žalobkyni) bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome domáhať sa rozhodnutia súdu. Výsledkom súdneho konania má byť teda rozhodnutie nahradzujúce konkrétny výsledok hlasovania, akého sa domáha prehlasovaný vlastník a takéto konanie sa týka všetkých vlastníkov. Z uvedeného je zrejmé, že aktívna legitímácia žalobkyne je daná.

4. Ďalej uviedol, že z textu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov priamo nevyplýva, kto má byť pasívne legitimovaný v uvedenej veci. Z povahy prejednávanej veci vyplýva, že ide o spor medzi jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov a nie medzi vlastníkami a správcom samotným. Pasívne legitimovanými v prípade žaloby prehlasovaných vlastníkov sú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú oprávnení hlasovať na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pretože sa jedná o nerozlučné spoločenstvo účastníkov sporu, čo v danom prípade splnené nebolo. Z LV č. XXXX (č. I. 296 - 314) pre kat. územie F. G. vzťahujúcemu sa k bytovému domu označenému žalobcom je zrejmé, že v tomto konaní nevystupujú všetky pasívne legitimované subjekty. V žalobe označený správca bytového domu nie je pasívne vecne legitimovaný. Správca bytového domu môže vykonávať len činnosti vymedzené zákonom (napríklad hospodári s úhradami, fondom prevádzky, údržby a opráv, s majetkom získaným svojou činnosťou, rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia, o výške preddávok do fondu prevádzky, údržby a opráv a podobne). V zmysle § 9 ods. 8 písm. a/ zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov len zastupuje vlastníkov bytových a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom/vlastníkmi. Správca bytového domu však nehlasuje na schôdzi vlastníkov, ktorú tvoria vlastníci bytov a nebytových priestorov, nehlasuje písomnou formou a nerozhoduje takýmto spôsobom, uvedené iba organizačne zabezpečuje. Za situácie, že ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú oprávnení hlasovať na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov (pretože výsledok konania môže mať vplyv na ich právne pomery) neboli účastníkmi konania, súd prvej inštancie žalobu pre nedostatok pasívnej vecnej legitimácie zamietol a ostatné nároky z uvedeného dôvodu ďalej neprejednával. Z toho istého dôvodu, najmä s poukazom na hospodárnosť konania, súd prvej inštancie nevykonával vo veci žiadne ďalšie dokazovanie.

5. Keďže mali žalovaní v konaní vo veci plný úspech, súd prvej inštancie rozhodol o ich nároku podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že im náhradu trov konania priznal v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady preukázaných, odôvodnených a účelne vynaložených výdavkov, ktoré vznikli v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva ako aj výdavkov štátu bude na základe § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej rozhodnuté samostatným uznesením.

6. Žalobkyňa podala proti predmetnému rozsudku odvolanie zo dňa 03. 05. 2024, v ktorom uviedla, že v ďalšom konaní pokračuje už len za seba. Poukázala na ust. § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Uviedla, že vlastníci bytového domu č. XX-XX-XX F. G. majú platnú zmluvu o výkone správy so správcovskou spoločnosťou Novozámocké bytové družstvo, družstvo. Uviedla, že platné hlasovanie o otázke, či na rekonštrukciu balkónov budú prispievať aj vlastníci bytov, ktorí nemajú prístup na balkón, bolo neplatné, keď sa nedosiahla potrebná väčšina hlasov podľa ust. § 14 a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. Žiadala, aby bolo rozhodnuté tak, že správca bytového domu upraví výpočet splátok úverov zvýšených mesačných príspevkov do Fondu prevádzky, údržby a opráv po dobu 25 rokov pre vlastníka bytu v bytovom dome D. XX-XX-XX, F. G. s ohľadom na to, či vlastník má prístup na balkón. Splátky úverov vlastníka bytu bez prístupu na balkón nebudú obsahovať náklady na rekonštrukciu balkónov.

7. Žalovaní sa vyjadrili k podanému odvolaniu v podaní zo dňa 06. 06. 2024. V prvom rade namietli, že z obsahu odvolania nie je výslovne zrejmé, voči ktorej časti rozsudku odvolanie smeruje. Keďže výroky I. a II. rozsudku sa žalobkyne nijakým spôsobom netýkajú, vychádzali žalovaní z toho, že žalobkyňa mala záujem napadnúť výrok III. rozsudku o zamietnutí žaloby a na ňom závislý výrok IV. rozsudku o náhrade trov konania. Z odvolania nie je možné jednoznačne identifikovať konkrétne odvolacie dôvody, ktoré taktiež patria medzi obligatórne obsahové náležitosti odvolania. Žalobkyňa v odvolaní neuviedla ani jeden konkrétny odvolací dôvod v zmysle ust. § 365 a) až h) CSP.

8. Ďalej poukázali na to, že žalobkyňa v odvolaní uviedla len to, že: „Platné hlasovanie o otázke, či na rekonštrukciu balkónov budú prispievať vlastníci bytov, ktorí nemajú prístup na balkón, boli neplatné, nedosiahla sa potrebná väčšina hlasov podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z.“ Táto veta však nedáva žiadny zmysel vo vzťahu k tomu, čo súd prvej inštancie uviedol v rozsudku, pričom toto vyjadrenie žalobkyne si aj navzájom odporuje. V úvode vety totiž žalobkyňa uvádza bližšie nešpecifikované „platné hlasovania“, avšak ďalej konštatuje, že tieto hlasovania boli neplatné, lebo sa nedosiahla potrebná väčšina hlasov vlastníkov podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. Žalobkyňa tiež nešpecifikovala, čoho konkrétne sa prostredníctvom odvolania domáha, čo ním sleduje, resp. neuviedla konkrétny odvolací návrh. V závere odvolania žalobkyňa síce uvádza, ako má súd rozhodnúť, avšak tento jej

návrh je identický s tým, ktorý vyplýva z doplnenia žaloby podaného žalobkyňou aj v mene ostatných žalobcov na súde dňa 18. 05. 2020. Žalobkyňa však neuviedla, ako by mal odvolací súd rozhodnúť o odvolaní. Žalobu možno subsumovať pod poslednú vetu ust. § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. V zmysle tohto ustanovenia platí, že pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd. V týchto prípadoch zákon udeľuje oprávnenie podať žalobu na súde ktorémukoľvek vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome, t. j. nielen prehlasovanému vlastníkovi, ale aj vlastníkovi hlasujúcemu za prijatie určitého rozhodnutia alebo aj tomu vlastníkovi, ktorý vôbec nehlasoval. Z obsahu žaloby vyplýva, že žalobcovia nesúhlasili s tým, aby sa z fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu (ďalej aj „Fond opráv“) financovala obnova balkónov z príspevkov všetkých vlastníkov, t. j. aj tých vlastníkov bytov, ku ktorým nepriliehajú balkóny. Inak povedané, žalobcovia žiadali, aby táto skutočnosť bola zohľadnená v platbách žalobcov do Fondu opráv, resp. v splátkach úveru. Petit žaloby je v tomto smere v rozpore s kogentnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré neumožňujú iný spôsob prispievania do fondu prevádzky údržby a opráv, než je to podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu jednotlivých vlastníkov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Okrem toho petit žaloby smeruje k uloženiu povinnosti správcovi, ktorý v súlade s právnym názorom vysloveným v zrušujúcom uznesení Krajského súdu v Nitre č. k. 11Co/43/2023 zo dňa 13. 12. 2023 nie je žalovaným subjektom v tomto spore. Rozhodnutím súdu preto nemožno uložiť povinnosť osobe (v tomto spore správcovi), ktorá nie je žalovaným subjektom v spore, pričom v tomto spore je správca len zákonným zástupcom žalovaných v zmysle ust. § 9 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z., čo žalobcovia aj sami uviedli v doplnení žaloby zo dňa 18. 05. 2020. Odhliadnuc od toho, že správca nie je žalovaným subjektom v spore, poukázali aj na to, že v petite žaloby navrhovaná povinnosť ani nie je dostatočne určitá. Okrem toho možnosť uloženia takejto povinnosti v žalobcami navrhovanom rozhodnutí súdu nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu ani zmluvy o výkone správy. Neurčitosť petitu žaloby spočíva v tom, že z neho nie je objektívne zrejmé, akým spôsobom, v akom dokumente a na základe akého zákonného či zmluvného ustanovenia má správca „upraviť výšku splátok úverov pre každého vlastníka bytu v bytovom dome s ohľadom na to, či vlastník bytu má alebo nemá prístup na balkón.“ Rovnako nie je zrejmé, akých konkrétnych úverov sa má takáto úprava týkať, keďže vlastníci rozhodovali v minulosti o viacerých úveroch a na základe týchto rozhodnutí boli následne uzavreté úverové zmluvy.

9. Rozsudok súdu prvej inštancie považujú za vecne správny a náležité odôvodnený. Jedinú výhradu, ktorú voči rozsudku mali, bola nedostatočná špecifikácia žalovaných v rozsudku, za účelom čoho podali dňa 29. 04. 2024 žiadosť o vydanie opravného uznesenia k rozsudku, o ktorej súd prvej inštancie doposiaľ nerozhodol. Vzhľadom na to žiadali, aby ešte predtým ako bude predložený spis odvolaciu súdu, aby súd prvej inštancie vydal k rozsudku opravné uznesenie v zmysle ich návrhu zo dňa 29. 04. 2024.

10. Navrhli odvolanie odmietnuť, respektíve napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť a priznať žalovaným nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

11. Žalobkyňa sa ďalej vyjadrila v podaní zo dňa 03. 07. 2024. Uviedla, že všetci vlastníci bytov prispievajú do Fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ktorý je určený veľkosťou podlahovej plochy bytu bez balkóna, ktorý je možné zo stavebno-technického hľadiska považovať za spoločnú časť bytového domu. Považovala za nespravodlivé, aby tí, čo nemajú balkón, platili za niečo, čo nemôžu užívať. Žalobkyňa uviedla, že je za spravodlivé riešenie platenia za balkóny, ktoré prislúchajú k bytu vlastníkov bytov. Súkromné balkóny nemá 27 bytov. Balkóny má 42 bytov. Problematiku balkónov rieši od roku 2016. Vlastníci bytov sa môžu rozhodnúť, že náklady na opravu balkónov budú hradit' len tí vlastníci, ktorí balkóny užívajú. Na schôdzi bytového domu bol návrh prednesený pred písomným hlasovaním, ale prítomných bolo málo vlastníkov a neboli uznášaniaschopní. Žiadosť o písomné hlasovanie podpísalo 33 vlastníkov bytov zo 69-ich. Na základe žiadosti sa uskutočnilo písomné hlasovanie v dňoch 13. 09. – 22. 09. 2019, ktoré bolo neúspešné. Novozámocké bytové družstvo, družstvo je správcom aj ďalších bytových domov, kde vlastníci bytov odhlasovali, že za rekonštrukciu balkónov budú platiť len vlastníci bytov, ku ktorým prislúcha balkón. Vlastníci bytov, ku ktorým neprislúcha balkón, by nemali prispievať do Fondu údržby, prevádzky a opráv na rekonštrukciu balkónov počas obnovy bytového domu. Zmena vo vedení Novozámockého bytového družstva nastala odchodom predsedníčky predstavenstva H. I. do dôchodku asi v decembri 2019. Predsedom predstavenstva sa stal jej syn A. J.. Uviedla, že predseda Novozámockého bytového

družstva zvolil nesprávny postup, keď namiesto toho, aby podporil správnu vec, mal zahlasovať, aby sa platilo za balkóny aj tam, kde balkón neprislúcha k bytu.

12. Žalobkyňa ďalej poukázala na to, že dňa 21. 05. 2024 žiadala Novozámocké bytové družstvo o zaslanie písomného zoznamu všetkých vlastníkov bytov, ich mená a priezviská, dátum narodenia s tým, že ešte nedostala odpoveď. V ďalšom texte v podstate popísala právnu argumentáciu právneho zástupcu žalovaných o nedostatkoch žaloby a namietaní pasívnej vecnej legitímácie. Namietla tiež neúčast' predsedu predstavenstva Novozámockého bytového družstva na pojednávaníach súdu prvej inštancie. Vyjadrenie žalovaných zo dňa 05. 04. 2024 považovala za nehospodárne.

13. Žalovaní v následnom vyjadrení zo dňa 31. 07. 2024 poukázali na to, že žalobkyňa v odvolacej replike do značnej miery len replikuje svoje predchádzajúce vyjadrenia z konania pred súdom, t. j. pred vyhlásením rozsudku alebo opakuje ich stanoviská, ktoré vyplývajú z písomných podaní či prednesov, kde tieto vyjadrenia nie sú spôsobilé preukázať dôvodnosť podaného odvolania žalobkyne. Pokiaľ žalobkyňa poukazuje na to, že v bližšie nešpecifikovaných bytových domoch vlastníci bytov a nebytových priestorov údajne rozhodli, že za rekonštrukciu balkónov budú platiť len vlastníci bytov, ku ktorým priliehajú balkóny, poukázali na to, že toto tvrdenie žalobkyne v konaní pred súdom prvej inštancie ani v odvolacej replike nebolo nijakým spôsobom preukázané. Ak by ho však aj žalobkyňa preukázala, tieto rozhodnutia nijako nezaväzujú vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome na ulici D. XX, XX a XX C. F. G.. Rovnako by tieto rozhodnutia vlastníkov v iných bytových domoch mohli byť prijaté v rozpore so zákonom, čo však súd prvej inštancie ani nemohol vyhodnotiť, keďže tieto dôkazy do súdneho spisu neboli zo strany žalobkyne predložené. Pokiaľ žalobkyňa poukazuje na to, že správca bytového domu nereagoval na jej žiadosť o zaslanie aktuálneho zoznamu vlastníkov zo dňa 21. 05. 2024, uviedli, že táto žiadosť mala byť podľa žalobkyne predložená správcovi až po vyhlásení rozsudku (čo žalobkyňa opäť nijako nepreukázala), takže nemôže byť spôsobilým novým dôkazom v konaní. Okrem toho táto žiadosť nijako nevyvracia ich doterajšie tvrdenia v konaní a vecnú správnosť rozsudku. Ako uviedol aj súd prvej inštancie v rozsudku, povinnosť správne označiť žalobcov a žalovaných v konaní podľa Civilného sporového poriadku zaťažuje žalobcu, pričom všetky žalobkyňou požadované údaje sú predsa verejne dostupné cez evidenciu katastra nehnuteľností, ku ktorému má každý prístup (cez internetový portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR alebo cez príslušný okresný úrad, katastrálny odbor). Ani z čl. VII. ods. 6 zmluvy o výkone správy, na ktorý žalobkyňa poukázala, nevyplýva povinnosť správcu predložiť aktuálny zoznam vlastníkov na požiadanie vlastníkovi bytu. Okrem toho zoznam vlastníkov bytov vyplýva aj zo samotnej zmluvy o výkone správy, ktorej účastníčkou je aj žalobkyňa, takže týmto zoznamom, minimálne k dátumu jej uzavretia, disponovala aj ona sama. Aktuálny zoznam vlastníkov v predmetnom bytovom dome si kedykoľvek počas konania mohla žalobkyňa zabezpečiť vyššie uvedenými spôsobmi.

14. K tvrdeniu žalobkyne, že v konaní nebol vypočutý predseda predstavenstva Novozámockého bytového družstva (pán A. J.), uviedli, že jeho výsluch by nebol hospodárny vzhľadom na nedostatok pasívnej vecnej legitímácie a ďalšie procesné vady žaloby. Navyše žalobkyňa nevykonanie tohto výsluchu ani nenamietla v odvolaní, takže je bezpredmetné sa zaoberať týmto jej tvrdením v odvolacom konaní. V plnom rozsahu sa stotožnili s bodom 28. rozsudku, v ktorom súd prvej inštancie uviedol, že: „Za situácie, že ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú oprávnení hlasovať na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov (pretože výsledok konania môže mať vplyv na ich právne pomery) neboli účastníkmi konania, súd žalobu pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie zamietol a ostatné nároky z uvedeného dôvodu ďalej neprejednával. Z toho istého dôvodu, najmä s poukazom na hospodárnosť konania, súd prvej inštancie nevykonával vo veci žiadne ďalšie dokazovanie.“

15. Vzhľadom na uvedené skutočnosti a v súlade s ich vyjadrením k odvolaniu žiadali, aby odvolací súd odvolanie žalobkyne v zmysle ust. § 386 písm. d) CSP odmietol alebo zamietol a rozsudok ako vecne správny potvrdil a súčasne priznal žalovaným voči žalobkyňi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

16. Žalobkyňa v následnom podaní zo dňa 20. 08. 2024 uviedla, že žiadala Novozámocké bytové družstvo o zoznam vlastníkov aj prostredníctvom ďalšieho listu. K tvrdeniu právneho zástupcu žalovaných JUDr. Valachoviča, že požadované údaje vlastníkov bytov – meno, priezvisko, dátum narodenia, bydlisko sú dostupné cez evidenciu katastra nehnuteľností uviedla, že ide o spolplatnený úkon. Uviedla, že právny zástupca žalovaných klame, keď tvrdí, že z čl. VII ods. 6 zmluvy o výkone

správy nevyplýva povinnosť správcov predložiť aktuálny zoznam vlastníkov bytov, keď zmluva o výkone správy nemá v čl. VII ods. 6. Uviedla, že zoznam vlastníkov bytov vyplýva zo samotnej zmluvy o výkone správ, ale disponovať so zoznamom nie je možné, lebo výpis z katastra nehnuteľností je označený „Výpis je nepoužiteľný na právne úkony“. Aktuálny zoznam vlastníkov bytov na D. XX-XX-XX F. G. sa mení. Ľudia odchádzajú, iní prichádzajú a evidenciu vlastníkov bytov vedie správca domu, ktorý tento zoznam môže poslať súdu prvej inštancie, aby nesťažoval postup konania.

17. Ďalej uviedla, že právny zástupca žalovaných nepredložil na pojednávaní dňa 08. 04. 2024 splnomocnenie od vlastníkov, ktorým prislúchajú balkóny. Ako dôvody pre ktoré neplatiť za balkón uviedla, že ho nemá zapísaný v kúpnej zmluve, balkón nemá, pričom nie je ani v podielovom spoluvlastníctve, keď nie všetky byty na D. XX-XX-XX, F. G. majú balkón, za rekonštrukciu balkónov majú platiť iba vlastníci, ktorým prislúcha balkón, spoločný balkón v bytovom dome nemajú. Pri dvoch písomných hlasovaniach nebola dosiahnutá nadpolovičná väčšina hlasov. Nebolo odhlasované, že vlastníci bytov, ktorým neprislúcha balkón, majú tiež platiť za balkón. Záverom požiadala odvolací súd o právnu ochranu a priznanie nároku na náhradu trov konania.

18. Súd prvej inštancie tiež v konaní rozhodol napadnutým uznesením č. k. 18C/82/2019-405 zo dňa 12. 03. 2025, keď ním rozhodol o návrhu žalovaných na vydanie opravného uznesenia, v ktorom by boli žalovaní konkrétne špecifikovaní, a to jednotlivo podľa údajov vyplývajúcich z obsahu súdneho spisu a katastra nehnuteľností, tak, že opravil záhlavie napadnutého rozsudku č. k. 18C/82/2019-325 zo dňa 08. 04. 2024 v časti označenia žalovaných tak, že má správne zniet: „Majitelia bytov užívajúcich balkóny na adrese D. XX-XX-XX, F. G., zastúpení: Novozámocké bytové družstvo, družstvo, Nábřežná 22, Nové Zámky, IČO: 34 122 711, právne zastúpenému: VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 50 647 903“ (I. výrok) V zostávajúcej časti návrh žalovaných na vydanie opravného uznesenia zamietol (II. výrok).

19. Napadnuté uznesenie odôvodnil poukazom na ust. § 9 ods. 7, 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V odôvodnení napadnutého uznesenia tiež poukázal na rozhodnutia vyšších súdnych autorít, kde účelom a zmyslom právnej úpravy zastúpenia vlastníkov bytov správcom v súdnych konaniach (v minulosti aj v súčasnosti) bola efektívnosť, rýchlosť a hospodárnosť konania a na dôvodovú správu k novele ZoVB, zákonu č. 246/2015 Z. z. (účinnú od 01. 01. 2016), ktorá zaviedla režim priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súdnych konaniach, kde v súlade s navrhovanou dikciou, bude správca v určených sporoch zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane žalovaných, pričom v danom návrhu úplne postačí, ak žalobca označí ako pasívne legitimovaných vlastníkov (všeobecná formulácia s prípadnými prílohami v podobe listu vlastníctva) a uvedie, že zo zákona koná v danom súdnom konaní v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca. Súd prvej inštancie mal za to, že v danom konkrétnom prípade sú žalovaní dostatočným spôsobom identifikovaní, pričom identifikátorom zabezpečujúcim nezameniteľnosť jednotlivých vlastníkov bytov užívajúcich balkóny je označenie adresy konkrétneho bytového domu a na liste vlastníctva bytového domu sú údaje o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov (teda aj tých, ktorí užívajú balkón) v danom bytovom dome presne uvedené. Pokiaľ z obsahu žaloby, t. j. z opisu rozhodujúcich skutočností a žalobného petitu je zrejmé, vo vzťahu ku ktorým vlastníkom ktorého bytového domu (orientačné č., súp. č., mesto,) sa žalobca svojho návrhu domáha, je takéto označenie žalovaných dostatočné a určité.

20. Žalovaní podali voči uvedenému rozhodnutiu odvolanie zo dňa 31. 03. 2025, a to z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) Civilného sporového poriadku. V podanom odvolaní uviedli, že porovnaním výroku I. uznesenia s cit. časťou záhlavia rozsudku je zrejmé, že jedinú opravu, ktorú v danom označení žalovaných subjektov súd prvej inštancie vykonal bolo, že odstránil slová „podľa prílohy č. 2 doplnenia žaloby“. Tým však súd prvej inštancie úplne nepochopiteľne a v rozpore so žiadosťou o opravu spôsobil, že takto opravené záhlavie rozsudku je už úplne neurčité a nezrozumiteľné, a teda v rozpore s ust. § 220 ods. 1 CSP. Žalovaní poukázali na ust. § 133 ods. 1 CSP, ktoré ustanovuje, že: „fyzická osoba sa v žalobe označuje menom, priezviskom, adresou trvalého pobytu alebo pobytu, dátumom narodenia alebo iným identifikačným údajom“. Označenie žalovaných v záhlaví rozsudku tak aj po vydaní napadnutého uznesenia považovali za nedostatočné, neurčité a teda nespĺňajúce dikciu ust. § 220 ods. 1 CSP, podľa ktorého platí, že v písomnom vyhotovení rozsudku sa po slovách „V mene Slovenskej republiky“ uvedie označenie súdu, mená a priezviská sudcov rozhodujúcich vo veci, presné označenie strán a ich zástupcov, iných subjektov, označenie prejednávaneho sporu, výrok,

odôvodnenie, poučenie o lehote na podanie odvolania, o tom, na ktorý súd sa odvolanie podáva a o náležitostiach odvolania, poučenie o možnosti exekúcie a deň a miesto vyhlásenia. Dôraz na určitosť a nezameniteľnosť osoby vystupujúcej ako strana v civilnom sporovom konaní z hľadiska jej identifikácie (v tomto prípade žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov) kladie aj samotná judikatúra Najvyššieho súdu SR v súvislosti s vykonaním exekúcie a označením oprávneného a povinného. V tejto súvislosti poukázali aj na ust. § 48 ods. 3 písm. b) bod 1. zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov (ďalej len „EP“). Zo záhlavia napadnutého rozsudku (v pôvodnom znení ako aj v znení v zmysle výroku I. napadnutého uznesenia) však nie je zrejmé, kto konkrétne je žalovaným resp. oprávnenými subjektami, ktorým bola súdom priznaná náhrada trov konania voči žalobcom (výroky II. a IV. rozsudku) s právom podať návrh na vykonanie exekúcie v zmysle ust. § 48 a nasl. Exekučného poriadku. V záhlaví rozsudku súd prvej inštancie pôvodne aspoň odkázal na prílohu č. 2 k žalobe, hoci táto príloha sa nestala aj neoddeliteľnou súčasťou rozsudku, aj keď ani toto podanie neobsahuje identifikáciu žalovaných v súlade s ust. § 133 CSP. Tento odkaz na prílohu č. 2 k žalobe však súd prvej inštancie už úplne nelogicky a bez relevantného zdôvodnenia výrokom I. uznesenia vypustil zo znenia záhlavia rozsudku, hoci k takejto oprave nesmerovala ani žiadosť o opravu. Akákoľvek tretia osoba vrátane exekučného súdu alebo exekútora tak zo záhlavia rozsudku, po jeho doplnení uznesením už vôbec nie je objektívne schopná identifikovať žalované subjekty.

21. V žiadosti o opravu jasne uviedli, že žiadajú, aby súd prvej inštancie žalovaných konkrétne špecifikoval jednotlivo a podľa údajov vyplývajúcich z obsahu súdneho spisu a katastra nehnuteľností. Tieto údaje (o väčšine žalovaných subjektov) sú uvedené v liste vlastníctva č. XXXX pre okres Nové Zámky, obec F. G., katastrálne územie: F. G. v evidencii Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor. Takúto identifikáciu žiadali uviesť aj v budúcom uznesení o výške náhrady trov konania podľa ust. § 262 ods. 2 CSP.

22. Súd prvej inštancie v bodoch 7.2 až 7.8 odôvodnenia uznesenia cituje ust. § 9 ods. 7 a 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej aj „BytZ“), ako aj zmeny ku ktorým došlo novelou BytZ č. 283/2018 Z. z. vrátane rozdelenia zastupovania vlastníkov na nepriame (ods. 7) a priame (ods. 8) a odvoláva sa na zámer zákonodarcu vyplývajúci z dôvodovej správy k predmetnej novele. S týmto možno v celom rozsahu súhlasiť. S čím však už nemožno súhlasiť je spôsob, ako uvedené zábery zákonodarcu (ratio legis) a túto právnu úpravu súd prvej inštancie aplikoval na toto konkrétne konanie, resp. do obsahu rozsudku a jeho záhlavia. Žalovaní zastávajú názor, že z označenia „Majitelia bytov užívajúcich balkóny“, bez odkazu na výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. F. G. už vôbec nemožno objektívne identifikovať, ktorí majitelia (teda vlastníci) bytov v predmetnom bytovom dome užívajú balkóny, keďže už z obsahu žaloby vyplýva, že niektorí vlastníci balkóny užívajú, a niektorí nie. Súd prvej inštancie akoby úplne opomenul, že v žalobe ako aj jej doplnení č. 2 nebol pripojený výpis z listu vlastníctva č. XXXX, na ktorý by žalobcovia odkázali v súvislosti s označením žalovaných subjektov. Poukázali aj na judikát NS SR publikovaný pod R 38/2019, v zmysle ktorého mal súd prvej inštancie vyzvať žalobcov na doplnenie jednoznačného označenia žalovaných v žalobe v zmysle ust. § 129 CSP. To sa však nestalo a súd prvej inštancie v konaní pokračoval s už spomínaným označením žalovaných len s odkazom na prílohu č. 2 k žalobe. Súd prvej inštancie v napadnutom uznesení nerozlišuje medzi označením žalobcov v žalobe, čo je požiadavka, ktorá vyplýva z ust. § 133 CSP a označením strany, ktoré má obsahovať rozsudok v zmysle cit. § 220 ods. 1 CSP. Bez ohľadu na to, ako neurčito boli označené sporové subjekty v žalobe, v rozsudku už je súd povinný postupovať v zmysle ust. § 220 CSP a jednotlivé subjekty na strane žalobcu i na strane žalovanej je povinný riadne označiť údajmi, ktoré vyplývajú aj z ust. § 133 CSP. Uvedené ustanovenia tak je potrebné interpretovať vo vzájomnej súvislosti. Pokiaľ teda konajúci súd do rozsudku prevzal len označenie žalovaných zo žaloby, resp. jej doplnenia č. 2, pričom v rozsudku ani len neodkázal na výpis z listu vlastníctva k predmetnému bytovému domu, (ktorý dokonca žalobcovia k žalobe ani nepripojili), nemožno tento nedostatok samotnej žaloby sanovať nad rámec uvedenej procesnej povinnosti žalobcov riadne označiť všetky žalované subjekty. V súvislosti s nedostatočným označením žalovaných subjektov v žalobe, poukázali aj na právny názor vyplývajúci z rozhodnutí Najvyššieho súdu SR (ďalej aj „NS SR“) sp. zn. 1 Cdo/67/2014 z 29. 06. 2016, sp. zn. 8 Sžo 462/2009 zo dňa 29. 04. 2010, či Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5Co 109/2019 zo dňa 31. 05. 2019 a sp. zn. 7Co/21/2020 zo dňa 16. 03. 2020.

23. Žalovaní ďalej poukázali na odlišnosť názorov súdu prvej inštancie prezentovaných v rozsudku a v napadnutom uznesení, čo pôsobí zmätočne a nelogicky aj v kontexte už spomínaného vypustenia

odkazu na prílohu č. 2 k žalobe. Táto vada spôsobuje zmätočnosť rozsudku a absolútnu neurčitost' označenia žalovaných, čo rezultuje do porušenia ich práv na spravodlivý súdny proces. Bez toho, aby sa či už výpis z listu vlastníctva bytovému domu alebo aspoň príloha č. 2 doplnenia žaloby nestali súčasťou rozsudku, bude tento trpieť uvedenou vadou. Súd prvej inštancie v odôvodnení uznesenia nedal jednoznačnú odpoveď na otázku nastolenú už v žiadosti o opravu, že akí konkrétni vlastníci bytov a nebytových priestorov sú procesne úspešnými subjektami a zároveň oprávnenými subjektami, ktorým bol priznaný nárok na náhradu trov konania. Hoci od podania žaloby sa zmenili viaceré subjekty na strane žalovanej (teda okruh vlastníkov bytov v bytovom dome), súd prvej inštancie na tieto skutočnosti počas konania nijako nereflektoval, keďže na to neboli splnené procesné podmienky podľa ust. § 80 CSP. Nadobudnutím vlastníctva bytov a nebytových priestorov v dome totiž nedochádza automaticky k zmenám na strane subjektov v súdnom konaní, k čomu treba podať procesný návrh a splniť zákonné podmienky podľa ust. § 80 CSP. Z toho vyplýva, že okruh žalovaných subjektov v súčasnosti nemôžu tvoriť všetci aktuálni vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s výnimkou žalobcov, ale výlučne okruh žalovaných subjektov, ktorý bol označený v žalobe. Nesúhlasili so záverom súdu prvej inštancie o dostatočnom a určitom označení žalovaných.

24. Súčasťou spisu je aj ďalšie vyjadrenie žalobkyne označené ak žaloba proti vlastníkom bytov, ktorým prislúcha balkón zo dňa 09. 04. 2025, ktorá je ale podľa obsahu vyjadrením žalobkyne v predmetnej veci do konania sp. zn. 18C/82/2019, kde žalobkyňa uvádza skutočnosti, ktoré už boli predmetom jej predchádzajúcich vyjadrení. S uvedeným podaním žalobkyňa predložila aktuálny zoznam vlastníkov, popísala, ako viackrát žiadala zoznam vlastníkov bytov od správcu, pričom údaje o vlastníkoch jej neboli sprístupnené. Vytkla, že právny zástupca žalovaných nepredložil plnomocenstvo od vlastníkov bytov, ktorým prislúcha balkón, a uviedla aj ďalšie skutočnosti (že v byte nemala elektrinu, resp. že sa jej pokazil pred Silvestrom 2023 televízor v dôsledku toho, že jej sused prerábala v tom čase elektrinu, resp. že jej suseda vysávala mravcov v stúpačkách, že našla fotografiu vnuka a pod ňou napísané „Už je koniec, už je koniec“). Súčasťou spisu je aj podanie žalobkyne označené ako odvolanie zo dňa 28. 04. 2025, kde ale podľa obsahu ide o vyjadrenie žalobkyne k odvolaniu žalovaných proti uzneseniu č. k. 18C/82/2019-405 zo dňa 12. 03. 2025, kde žalobkyňa poukazovala na chybné uvedenie D. K. ako žalobkyne, nakoľko táto už žalobkyňou nie je. Zároveň v ďalšom obsahu tohto podania žalobkyňa uvádzala tie skutočnosti, ktoré boli už obsahom jej predchádzajúcich vyjadrení, týkajúce sa neúčasti predsedu predstavenstva Novozámockého bytového družstva na pojednávaní, či sťažovania (údajného) postupu konania zo strany predsedu predstavenstva Novozámockého bytového družstva. Nesúhlasila s návrhom právneho zástupcu žalovaných na vydanie opravného uznesenia.

25. Žalovaní sa vo vyjadrení zo dňa 12. 06. 2025 následne vyjadrili k obom podaniam žalobkyne, keď podanie žalobkyne zo dňa 09. 04. 2025 považovali za nezrozumiteľné, nakoľko na str. 2 žalobkyňa uvádza, že „Podávam žalobu proti vlastníkom bytov, ktorým prislúchajú balkóny D. XX-XX-XX F. G., vo veci identifikácie vlastníkov bytov...“ Z ďalšieho obsahu tohto podania je zrejme, že žalobkyňa reaguje na uznesenie a vyjadruje sa ku konaniu pred vydaním rozsudku a ich vyjadreniam, resp. vyjadreniam ich právneho zástupcu. Príkladom uviedli, že podľa žalobkyne ich právny zástupca údajne nedisponoval splnomocnením na pojednávaní dňa 08. 04. 2024, hoci toto je založené v súdnom spise, resp. v súdnom registri tunajšieho súdu č. OpP 1/2024. Čiže právny zástupca žalovaných už nemusel túto plnú moc osobitne predkladať a jeho účasť na danom pojednávaní nebola neplatná, ako tvrdí žalobkyňa. Tá zrejme o založení plnej moci do uvedeného registra OpP nemala vedomosť. Tieto námietky však zjavne nesmerujú voči obsahu napadnutého uznesenia, ani ich odvolania voči nemu, ale voči konaniu, ktoré predchádzalo vydaniu rozsudku. Žalobkyňa tiež uviedla, že žiadala od správcu bytového domu predložiť zoznam vlastníkov, hoci ten vyplýva aj z internetového výpisu z listu vlastníctva, ktorý je každému dostupný na internete. Pokiaľ žalobkyňa spochybňuje tento výpis s tým, že je nepoužiteľný na právne úkony, mala možnosť si tento výpis zabezpečiť sama, či už cez príslušný okresný úrad, katastrálny odbor alebo cez akúkoľvek pobočku Slovenskej pošty, a.s. Mimochodom to bolo zákonnou povinnosťou žalobcov v súvislosti s presnou a jednoznačnou identifikáciou žalovaných subjektov. Dôrazne sa ohradili voči tvrdeniam žalobkyne, že by konateľ právneho zástupcu žalovaných „klamal“ pri svojich vyjadreniach, ktorými uplatňoval v mene žalovaných procesnú obranu voči žalobe. Rovnako žalobkyňa tvrdí, že právny zástupca žalovaných zastupuje správcu predmetného bytového domu. V tomto spore správca v zmysle ust. § 9 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení (ďalej aj „BytZ“), zastupuje všetkých žalovaných vlastníkov bytov v danom dome, a to zo zákona ako tzv. priamy zástupca (hoci v rozsudku sú žalovaní nesprávne a v rozpore s ust. § 220 ods. 1 CSP označení). To znamená, že právne účinky z tohto zastúpenia vznikajú priamo zastúpeným vlastníkom a to aj v prípade, ak si zákonný zástupca (správca)

zvolí na zastupovanie právneho zástupcu. V tejto súvislosti poukázali nielen na dikciu ust. § 9 ods. 8 BytZ, ale aj ust. § 22 ods. 1 a § 24 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého platí, že: „Zástupca musí konať osobne; ďalšieho zástupcu si môže ustanoviť, len ak je to právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Aj z právnych úkonov ďalšieho zástupcu vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému.“ Zo splnomocnenia, ktoré v danom prípade správca bytového domu udelil advokátskej kancelárii dňa 01. 02. 2024 vyplýva, že právny zástupca je oprávnený zastupovať Novozámocké bytové družstvo vo všetkých veciach týkajúcich sa správy bytových domov pred súdmi, či inými orgánmi verejnej moci. Napokon takéto označenie, v ktorom právny zástupca zastupuje prostredníctvom plnej moci od správcu všetkých žalovaných, paradoxne uvádza sama žalobkyňa v úvode svojich podaní. Žalovaní prostredníctvom právneho zástupcu len uplatňujú argumentáciu voči nedôvodnej žalobe v tejto veci, pričom odvolanie voči uzneseniu podali z dôvodu, že ho nepovažujú za správne tak, ako podala žalobkyňa odvolanie voči rozsudku. Ide teda o legálne a legitímne uplatňovanie zákonom upravených práv zo strany žalovaných tak, ako to urobila žalobkyňa podaním odvolania voči rozsudku. Pokiaľ právny zástupcu žiada priznať náhradu trov konania v prospech žalovaných, čo je v sporovom konaní úplne štandardné, pričom súd je o tejto náhrade rozhodnúť bez ohľadu na žiadosť žalovaných, nie je zrejmé, čo na tom žalobkyňa vadí.

26. Žalobkyňa reagujúc na ich tvrdenie, že z čl. VII ods. 6 zmluvy o výkone správy na predmetný dom nevyplýva povinnosť správcu predložiť aktuálny zoznam vlastníkov na požiadanie vlastníka bytu, na str. 3 podania zo dňa 09. 04. 2025 tvrdí, že predmetná zmluva nemá dané ustanovenie. Pritom samotná žalobkyňa na daný článok úplne zmätočne poukazuje vo svojich predošlých podaniach v súvislosti s ochranou osobných údajov podľa zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov, ktorý platil v čase uzatvorenia zmluvy. V súčasnosti už tento zákon dávno neplatí, nakoľko bol od 01. 07. 2013 zrušený zákonom č. 122/2013 Z. z., ktorý bol neskôr nahradený súčasne platným zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Ďalšie tvrdenia, ktoré žalobkyňa uvádza v závere podania zo dňa 09. 04. 2025 (t. z. že v byte nemala údajne elektrinu, resp. že sa jej pokazil pred Silvestrom 2023 televízor v dôsledku toho, že jej sused prerábala v tom čase elektrinu, resp. že suseda vysávala mravcov v stúpačkách), jednak absolútne nesúvisia s prejednanou vecou a najmä opravným uznesením, ale tieto činnosti vlastníkov bytov sa netýkajú činnosti správcu bytového domu. Ten nemá povinnosť opravovať, ani zabezpečovať opravy televíznych alebo iných prijímačov vlastníkov bytov, ktoré nie sú spoločnými časťami alebo spoločnými zariadeniami bytového domu. Pokiaľ ide o elektroinštaláciu v samotnom byte, za jej vyhovujúci stav a vykonanie prípadných opráv nesie zodpovednosť sám vlastník bytu v zmysle ust. § 11 ods. 1 BytZ.

27. K obsahu podania zo dňa 28. 04. 2025 uviedli, že hoci v úvode žalobkyňa tvrdí, že podáva „odvolanie voči odvolaniu“ právneho zástupcu žalovaných, je zrejmé, že sa vyjadruje k ich odvolaniu zo dňa 31. 03. 2025 voči uzneseniu súdu prvej inštancie. Žalobkyňa uvádza, že uvedenie D. K. v záhlaví rozsudku je nesprávne, nakoľko tá zobrala žalobu späť na pojednávaní konanom dňa 08. 04. 2024. Žalobkyňa však nerozlišuje medzi zastavením konania, ktoré súd prvej inštancie spolu s rozsudkom vyhlásil na danom pojednávaní ústne a písomným vyhotovením rozsudku, ktoré len reflektuje na ústne vyhlásený rozsudok vrátane časti o zastavení konania. Logicky aj pôvodná žalobkyňa 3/ spolu s ostatnými žalobcami musela byť uvedená v písomnom vyhotovení rozsudku, nakoľko žalobcov 2/ až 7/ sa týkali výroky I. a II. rozsudku o zastavení konania a náhrade trov konania. V ďalšom texte podania zo dňa 28. 04. 2025 však žalobkyňa uvádza opätovne tie isté skutočnosti ako v odvolaní voči rozsudku, resp. v podaní zo dňa 09. 04. 2025, ku ktorým sa už vyjadrili. Žiadali, aby odvolací súd rozhodol v súlade s ich odvolaním voči uzneseniu, resp. vyjadrením k odvolaniu žalobkyne.

28. Žalobkyňa sa už ďalej vo veci nevyjadrovala.

29. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. CSP), po zistení, že odvolanie žalobkyne proti rozsudku č. k. 18C/82/2019-325 zo dňa 08. 04. 2024 bolo podané oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnuté rozhodnutie, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), a dospel k záveru, že je potrebné rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť ako vecne správny.

30. Rovnako tak odvolací súd preskúmal aj odvolanie žalovaných proti uzneseniu súdu prvej inštancie č. k. 18C/82/2019-405 zo dňa 12. 03. 2025 po zistení, že aj toto bolo podané oprávnenými osobami v lehote na podanie odvolania, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), keď aj toto

prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), a dospel k záveru, že ani v tomto prípade nie je možné podanému odvolaniu vyhovieť.

31. V predmetnom konaní sa žalobcovia (pôvodne 10 žalobcov) žalobou podanou proti vlastníkom bytov, ktorým prislúcha balkón, domáhali, aby správca bytového domu na adrese D. XX-XX-XX upravil výpočet splátok úverov (zvýšených mesačných príspevkov fondu prevádzok, údržby a opráv bytu po dobu 25 rokov) pre každého vlastníka bytu vo vyššie uvedenom bytovom dome s ohľadom na to, či vlastník bytu má alebo nemá prístup na balkón s tým, že splátky úverov vlastníkov bytov bez prístupu na balkón nebudú obsahovať náklady na rekonštrukciu balkónov. V podanej žalobe poukázali na to, že vlastníci bytov na ul. D. XX-XX-XX hlasovali o tom, aby za rekonštrukciu balkónov platili len vlastníci balkónov v písomnom hlasovaní, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 13. 09. 2019 – 22. 09. 2019. Ako to vyplýva z predloženého súdneho spisu, konkrétne zo zápisnice o výsledku písomného hlasovania uskutočneného v dňoch 13. 09. 2019 – 22. 09. 2019, ktorá bola spísaná dňa 23. 09. 2019, takéto rozhodnutie nebolo prijaté, keď súhlas vyjadrilo len 28,99 % vlastníkov bytového domu. Z uvedeného dôvodu sa žalobcovia domáhali ochrany v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

32. Uznesením súdu prvej inštancie č. k. 18C/82/2019-141 zo dňa 28. 03. 2022 súd prvej inštancie konanie voči žalobcom 8/, 9/ a 10/ zastavil.

33. Súd prvej inštancie pôvodne rozhodol rozsudkom č. k. 18C/82/209-208 zo dňa 23. 05. 2023, ktorým žalobu zamietol. Tento bol následne zrušený uznesením odvolacieho súdu č. k. 11Co/43/2023-236 zo dňa 13. 12. 2023. Vo veci súd prvej inštancie opätovne rozhodol napadnutým rozsudkom a to tak, že konanie o žalobe žalobcov 2/ až 7/ zastavil (I. výrok), žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 2/ až 7/ v rozsahu 100 % (II. výrok), zamietol žalobu (III. výrok) a priznal žalovaným nárok na náhradu trov konania voči žalobkyňi 1/ v rozsahu 100 % (IV. výrok). Vo výrokoch I. a II. nadobudol rozsudok právoplatnosť dňa 06. 05. 2024. Aj keď žalobkyňa neuviedla rozsah podaného odvolania, z obsahu odvolania je možné vyvodiť, že žalobkyňa pokračuje v ďalšom konaní len za seba, a teda jej odvolanie ani nesmeruje voči výrokom, ktoré sa jej netýkali, ale týkali sa zastavenia konania proti žalovaným 2/ až 7/.

34. Z dôvodu žalobkyňou podaného odvolania proti vyššie uvedenému rozsudku je vec predmetom prieskumu odvolacím súdom.

35. Odvolací súd posudzoval predmetný spor podľa nasledujúcich ustanovení zákona:

36. Podľa § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31. 12. 2024 (ďalej len „ZoVB“), 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.

37. Podľa § 9 ods. 8 ZoVB, 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.

38. Podľa § 14a ods. 8 vyššie citovaného zákona, 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.

39. Podľa § 224 zákona č. 160/2015 Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd kedykoľvek aj bez návrhu opraví v rozsudku chyby v písaní a počítaní, ako aj iné zrejme nesprávnosti. O oprave súd vydá opravné uznesenie, ktoré doručí subjektom konania.

40. Odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie správne z právneho hľadiska posudzoval predmetnú vec podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré aj vo svojom rozhodnutí citoval. Pred tým, ako by odvolací súd pristúpil k meritórnemu odvolaciemu prieskumu, zisťoval, či procesné strany (tak, ako sú uvedené v napadnutom rozsudku) majú v konaní aktívnu a pasívnu vecnú legitímáciu. Preskúvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta (pozri rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/205/2009 zo dňa 29. 06. 2010). Pretože otázku vecnej legitímácie súd skúma ex offa v každom štádiu konania a jej nedostatok vedie k zamietnutiu žaloby, odvolací súd považoval za nevyhnutné pred vecným posúdením uplatneného nároku primárne posúdiť, či súd prvej inštancie v tomto prípade správne zodpovedal otázku vecnej legitímácie strán sporu, ktorá bola podkladom pre jeho rozhodnutie.

41. Z hľadiska posúdenia vecnej legitímácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa určitá fyzická alebo právnická osoba len subjektívne cíti byť účastníkom určitého hmotno-právneho vzťahu, ale vždy iba to, či účastníkom objektívne je alebo nie je. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotno-právneho oprávnenia (žalobca), nie je nositeľom toho hmotno-právneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide; o nedostatok pasívnej vecnej legitímácie ide naopak vtedy, ak ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotno-právnej povinnosti (žalovaný), nie je nositeľom hmotno-právnej povinnosti, o ktorú v konaní ide. Posúdenie, či ten-ktorý subjekt je v konkrétnom konaní nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia alebo povinnosti, je súčasťou právneho posúdenia veci.

42. Pokiaľ ide o vyhodnotenie pasívnej vecnej legitímácie žalovaných v tomto konaní, odvolací súd sa stotožňuje s posúdením tejto otázky súdom prvej inštancie. Ustanovenie § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dáva oprávnenie prehlasovanému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, či v prípade nedosiahnutia väčšiny, ako je tomu v tomto prípade, domáhať sa rozhodnutia súdu. Výsledkom súdneho konania má byť teda rozhodnutie nahradzujúce konkrétny výsledok hlasovania a takéto konanie sa týka všetkých vlastníkov. Aj keď z textu zákona priamo nevyplýva, kto má byť pasívne legitimovaný v uvedenej veci, z povahy veci vyplýva, že ide o spor medzi jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov a nie medzi vlastníkami a správcom samotným. Pasívne legitimovanými v prípade takejto žaloby vlastníkov sú tak ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú oprávnení hlasovať na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pretože sa jedná o nerozlučné spoločenstvo účastníkov sporu, keďže títo sú tvorcom konkrétneho prejavu vôle sformovaného pri hlasovaní na schôdzi. Len oni teda môžu byť žalovanými subjektmi v spore podľa ust. § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Takáto žaloba sa musí podať voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v príslušnom obytnom dome, pretože tvoria nerozlučné procesné spoločenstvo. Ak niektorý vlastník v žalobe chýba, súd potom musí žalobu zamietnuť, čo je aj tento prípad, keďže podaná žaloba nesmerovala voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. V zmysle vyššie uvedených skutočností súd prvej inštancie správne žalobu zamietol pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie na strane žalovaných, pričom správne nevykonával z týchto dôvodov vo veci ani žiadne ďalšie dokazovanie s poukazom na hospodárnosť konania. Z uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny, pričom argumentácia žalobkyne v jej podaniach nie je spôsobilá tento záver nijakým spôsobom zmeniť.

43. Pokiaľ ide o napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie č. k. 18C/82/2019- 405 zo dňa 12. 03. 2025, v prvom rade má odvolací súd za to, že označenie žalovaných v tomto prípade ani nie je možné považovať za chybu v písaní, či počítaní, ale ani za inú zrejmu nesprávnosť. Toto ustanovenie umožňuje súdu, ktorý rozhodnutie vydal, opraviť v ňom aj bez návrhu „chyby v písaní, počítaní a iné

zrejme nesprávosti“. Kým pojmy „chyby v písaní“, resp. „chyby v počítaní“ sú pomerne jednoznačné, je pojem „iná zrejma nesprávosť“ relatívne neurčitým pojmom. Už vzhľadom na systematickú úpravu nápravy inej zrejmej nesprávosti spolu s chybami v písaní a počítaní je zrejme, že na jednej strane môže ísť len o také chyby, ktoré sú podobného druhu ako chyba v písaní alebo počítaní, na druhej strane musí ísť svojím obsahom o iné než písárske alebo počítaárske chyby, ak k ich vzniku došlo okamžitým zlyhaním mechanickej alebo duševnej činnosti osoby, ktorá sa zúčastnila vyhlásení alebo vyhotovení rozhodnutia, ktorá je úplne zjavná. Za zrejmu nesprávosť tak treba považovať rozpor medzi obsahom verejnomocenskej autoritatívnej vôle, ktorú súd svojím rozhodnutím v okamihu jeho vyhlásenia (vydania) prejavíť chcel a ktorej obsah je z dôvodov rozhodnutia bezpečne poznateľný, a obsahom samotného rozhodnutia ako prejavom tejto verejnomocenskej (autoritatívnej) vôle. Musí ísť o chybu súdu, nie účastníkov konania. Účelom inštitútu opravného uznesenia je napravenie pochybení, ktorých sa dopustil súd. Opravným uznesením nie je možné napraviť vecnú chybu žaloby či iného procesného podania sporovej strany. V danom prípade právnym zástupcom žalovaných vytykána vada označenia žalovaných nenapĺňa vyššie uvedené parametre toho, čo možno podriaďiť pod chybu v písaní, či inú zrejmu nesprávosť, ku ktorej vzniku by došlo okamžitým zlyhaním mechanickej alebo duševnej činnosti osoby, ktorá vyhotovila napadnuté uznesenie. Podľa názoru odvolacieho súdu vytykána vada svojim charakterom nepredstavuje takú nesprávosť, ktorá by bola zrejma a dala by sa opraviť s odôvodnením, že „len“ v dôsledku duševnej či mechanickej činnosti osoby, ktorá vyhlásila alebo vyhotovila písomné rozhodnutie súdu, došlo k chybe, ktorá má povahu inej nesprávosti. Vo svojej podstate ide o nahradenia označenia žalovaných v žalobe, ktoré bolo prevzaté aj súdom prvej inštancie, označením, ktoré považuje za správne právny zástupca žalovaných, ale rozhodne nemožno konštatovať, že by išlo o zrejmu nesprávosť, ktorá by bola úplne zjavná. Preto takému návrhu na opravu, podľa názoru odvolacieho súdu, ani nebolo možné vyhovieť.

44. Odvolací súd ďalej odkazuje aj na odôvodnenie napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie a uvádza, že novelou zákona č. 182/1993 Z. z., zákonom č. 283/2018 Z. z., boli s účinnosťou od 01. 11. 2018 vložené do ZoVB ustanovenia § 9 ods. 7 a 8 ZoVB, ktoré nahradili pôvodné ust. § 8b ods. 1 ZoVB. Uvedená zmena reflektovala na problémy aplikačnej praxe pri zastupovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom na súde, na základe čoho zákonodarcu v ust. § 9 ods. 7 ZoVB zmenil spôsob konania správcu v konaniach pred súdom, a to tak, že správca zastupuje a koná vo vlastnom mene na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, t. j. ako tzv. nepriamy zástupca, teda je sám stranou daného konania. Nepriame zastúpenie v zmysle právnej teórie znamená, že zástupca uskutočňuje vlastné vyhlásenie vôle, vo svojom mene a na cudzí účet, v dôsledku čoho nadobúda práva a povinnosti nepriamy zástupca, ktorý má potom povinnosť previesť nadobudnuté práva na zastúpeného. Ustanovenie § 9 ods. 8 ZoVB predstavuje výnimku z tohto nepriameho zastúpenia, kedy správca v tam vymenovaných prípadoch zastupuje a koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom, teda sa jedná o priame zákonné zastúpenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom, ktorí vlastníci sú v týchto sporoch sami vecne (pasívne či aktívne) legitimovaní. V týchto prípadoch petit žaloby znie na vlastníkov bytov a nie na meno a účet ich správcu, ktorý je v týchto prípadoch len zákonným zástupcom. Priame zastúpenie v zmysle právnej teórie znamená, že zástupca uskutočňuje svoje vlastné vyhlásenie vôle, a to v mene a na účet zastúpeného, v dôsledku čoho pri priamom zastúpení vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému.

45. Odvolací súd ďalej poukazuje na závery vyplývajúce z dôvodovej správy k zákonu č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorej účelom a zmyslom právnej úpravy zastúpenia vlastníkov bytov správcom v súdnych konaniach (v minulosti aj v súčasnosti) bola efektívnosť, rýchlosť a hospodárnosť konania. V záujme zlepšenia vymožitelnosti práva sa zaviedol zákonný režim priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom v súdnych konaniach, v ktorých sú vlastníci žalovaní iným vlastníkom alebo vlastníkom, ktorý bol prehlasovaný, keďže v aplikačnej praxi vznikali procesne neriešiteľné situácie, kde jeden vlastník musí žalovať niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov, aby sa v režime bytového (spolu)vlastníctva dovolal súdnej ochrany. Uvedený stav nielenže bráni prístupu k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov, týmto osobitne doručovať a pod. V dôvodovej správe bolo konštatované, že v súlade s navrhovanou dikciou bude správca v určených sporoch zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane žalovaných, pričom v danom návrhu plne postačí, ak žalobca označí ako pasívne legitimovaných vlastníkov, a to všeobecná formulácia s prípadnými prílohami v podobe listu vlastníctva (čo však ani

dôvodová správa nestanovuje ako nevyhnutnú podmienku správnosti označenia pasívne legitimovaných vlastníkov) a uvedie sa, že zo zákona koná v danom súdnom konaní v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca. Súd prvej inštancie preto pri označení žalovaných v napadnutých rozhodnutiach, podľa názoru odvolacieho súdu, nevybočil z rámca naznačeného vo vyššie uvedenej dôvodovej správe, ktorá vo svojej podstate predstavuje autentický výklad právnej normy. Odvolací súd poukazuje aj na praktickú rovinu všeobecného označenia žalovaných v týchto prípadoch, zastúpených priamym zákonným zástupcom (správcom), kde z praktického hľadiska práve takéto konania, kde stranou sporu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov, predstavujú konania, ktoré sú častokrát reálne ťažšie ukončiteľné, pričom vo svojej podstate predstavujú náročný postup aj pre samotného žalobcu, ale aj pre konajúce súdy z hľadiska prípadného dohľadania a označenia všetkých žalovaných spôsobom, ako to požadujú žalovaní, či prípadného riešenia eventuálnej fluktuácie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tom ktorom bytovom dome, kde ukončiteľnosť takýchto konaní je v praktickej rovine práve z týchto dôvodov zložitá a súdne konania sú v týchto veciach často zbytočne predĺžované len na formálnych a procesných záležitostiach. V praktickej rovine preto označovanie žalovaných všeobecným spôsobom ako vlastníci/majitelia bytov a nebytových priestorov v konkrétnom bytovom dome (hoc aj v tomto prípade špecifikované ďalším doplňujúcim kritériom – vlastníkom bytu s balkónom), zároveň s uvedením konkrétneho zákonného zástupcu - správcu, ktorý týchto vlastníkov priamo zastupuje, predstavuje určité, vhodné a racionálne označenie strany sporu. Konkrétny bytový dom určený adresou (ulica a obec) a súpisným či orientačným číslom nemožno zameniť za iný bytový dom. Zároveň sa týmto spôsobom predíde prípadným procesne neriešiteľným situáciám v súvislosti s individuálnym označením týchto osôb, ich fluktuáciou v bytovom dome, resp. zmenou vlastníkov v prípade úmrtia toho ktorého vlastníka (čo by mohlo mať v konečnom dôsledku vplyv aj na aktuálnosť údajov prílohy č. 2 doplnenia žaloby) a pod. V zmysle právnej úpravy ust. § 9 ods. 8 ZoVB nebolo nevyhnutné, aby v návrhu boli označení aj jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov s balkónom v danom bytovom dome svojim menom, priezviskom, bydliskom, dátumom narodenia, nakoľko títo sú v spore zo zákona – ust. § 9 ods. 8 ZoVB – zastúpení zákonným zástupcom sui generis, a to správcom daného bytového domu. V zmysle vyššie uvedeného, pri takomto charaktere žaloby, s priamym zákonným zástupcom žalovaných, preto odvolací súd nepovažoval za dôvodné poukazy právneho zástupcu žalovaných na ust. § 133, resp. § 220 Civilného sporového poriadku, keďže prílišný formalizmus pri vyžadovaní náležitostí označenia žalovaného subjektu, by nesledoval účel právnej úpravy, ktorej cieľom bolo najmä zjednodušiť a zrýchliť konania pred súdmi či orgánmi v takýchto prípadoch.

46. K námietkam týkajúcim sa exekučného konania je potrebné uviesť, že tieto sú zatiaľ predčasné a v hypotetickej rovine, keď sa predpokladá zastavenie exekúcie v exekučnom konaní z dôvodu nedostatku správneho označenia žalovaných, pričom sa ešte ani nepristúpilo k podaniu návrhu na vykonanie exekúcie (návrh na vykonanie exekúcie ani nemusí byť v konečnom dôsledku podaný).

47. K poukazom právneho zástupcu žalovaných na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Sžo/462/2009 zo dňa 29. 04. 2010 a 1Cdo 67/2014 zo dňa 29. 09. 2016, odvolací súd uvádza, že predmetné rozhodnutia boli prijaté ešte pred účinnosťou novely zákona č. 182/1993 Z. z., zákonom č. 283/2018 Z. z. a v prípade rozhodnutia sp. zn. 8Sžo/462/2009 zo dňa 29. 04. 2010 ešte aj pred účinnosťou novely č. 246/2015 Z. z., ktorých účelom a zmyslom bola úprava zastúpenia vlastníkov bytov správcom v súdnych konaniach z hľadiska efektívnosti, rýchlosti a hospodárnosti konania, a preto nemožno na ich základe, podľa názoru odvolacieho súdu, konštatovať ustálenú rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu SR, pokiaľ ide o otázku označovania žalovaných v podaných žalobách v tomto type súdnych konaní.

48. V zmysle vyššie uvedených skutočností mal odvolací súd za to, že nie je možné vyhovieť ani podanému odvolaniu žalovaných proti napadnutému uzneseniu súdu prvej inštancie.

49. Odvolací súd preto o oboch podaných odvolaniach (proti rozsudku a uzneseniu súdu prvej inštancie) rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

50. O trovách tohto odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP. Keďže žalovaní boli v odvolacom konaní úspešní, odvolací súd im priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobkyni v plnom rozsahu. Odvolací súd len dopĺňa, že úlohou súdu prvej inštancie pri rozhodnutí o výške náhrady trov konania bude zohľadniť aj

tú skutočnosť, že pokiaľ ide o úkony právnej služby vo vzťahu k napadnutému uzneseniu súdu prvej inštancie, žalovaní s podaným odvolaním neuspeli, preto tieto nie je možné považovať za účelné pre bránenie práv žalovaných.

51. Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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 s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 CSP 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).