

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 7Csp/40/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123367844  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 04. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Segečová  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2024:6123367844.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica v konaní pred sudkyňou JUDr. Evou Segečovou, v právnej veci žalobcu A. B. C., nar. X.X.XXXX, bytom B. XXX/X, C. C., proti žalovanému Stavebnému bytovému družstvu Banská Bystrica, IČO: 00 170 071, so sídlom Zelená 1, 975 90 Banská Bystrica, o žalobe prehlasovaného vlastníka, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100% v lehote troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o určení výšky náhrady trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 3.7.2023, doplnenou dňa 23.8.2023, domáhal určenia neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom XXX na ulici Šalgotárjanska 1 v Banskej Bystrici o otázke č. 2 v písomnom hlasovaní.

2. Žalobu odôvodnil skutočnosťou, že Stavebné bytové družstvo dňa 21.6.2023 vydalo oznámenie o písomnom hlasovaní na dni 5.-7. júla 2023. Otázka č. 2 písomného hlasovania bola formulovaná nejasne, nakoľko sa týkala budúceho plnenia, ktoré nebolo účastníkom písomného hlasovania vopred dostatočne známe a teoreticky dávalo kompetenciu výboru zástupcov vlastníkov odsúhlasiť zmenu ceny diela v akejkoľvek výške, až do výšky zostatku na konte fondy opráv a údržby ich bytového domu. Písomné hlasovanie s otázkou, ktorej dôsledok nie je účastníkom hlasovania vopred dostatočne známy a zakladá sa len na domnienke transparentnosti, nie je v súlade s dobrými mravmi a zvyklosťami v právnom zastupovaní. Ako prehlasovaný vlastník bytu v bytovom dome 119 na Šalgotárjanskej ulici č. 1 preto žiadal o vyhlásenie neplatnosti otázky č.2 písomného hlasovania v dňoch 7.-9.7.2023, o ktorej sa hlasovalo na podnet žalovaného, vo veci nákladov na opravu kotvenia lodžiových zábradlí. Výsledok hlasovania bol zverejnený na vývesnej tabuli vo vchode bytového domu dňa 17.7.2023. Po uverejnení oznamu o písomnom hlasovaní, sa písomne obrátil na žalovaného, Stavebné bytové družstvo, s požiadavkou o preskúmanie súladu projektového riešenia so skutočnou realizáciou uchytenia dosiek lodžiových zábradlí s úmyslom zistenia možného pochybenia pri samotnej realizácii. Odpoveď žalovaného, ako správcu bytového domu bola nejasná a zmätočná. Ďalším dôvodom podania žaloby bolo, že nie je možná taká formulácia otázky, ktorá svojim predmetom, formou, obsahom alebo spôsobom nie je vopred dostatočne známa a jasná a dôsledky súhlasného stanoviska nemožno jednoznačne stanoviť alebo predvídať.

3. K žalobe pripojil oznámenie o písomnom hlasovaní zo dňa 21.6.2023, Zmluvu o výkone správy č. 119/2022 zo dňa 30.5.2022, zápisnicu z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 17.7.2023 a hlasovaciu listinu žalobcu.

4. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe, doručenom súdu dňa 4.10.2023 navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Uviedol, že v bytom dome na D. B. XXX/X sa v dňoch 5.-7.7.2023 konalo písomné hlasovanie vyhlásené žalobcom, ktorý je správcom uvedeného bytového domu. Predmetom písomného hlasovania boli nasledujúce otázky: "1. Súhlasíte s opravou uchytenia výplní lodžiových zábradlí na všetkých lodžiách bytového domu č. 119 na ul. Šalgotarjárska í. 1 v Banskej Bystrici zhotoviteľom STAKOV s.r.o., Jegorovova 37, Banská Bystrica 974 01, IČO: 46 853 839 v cene 2.760,00 € s DPH? 2. Súhlasíte s kompetenciami pre výbor zástupcov vlastníkov na odsúhlasenie zmluvných podmienok, príp. dodatkov, na zmenu rozsahu prác a ceny za dielo, predĺženie termínu ukončenia diela, prebratie diela na práce schválené v tomto písomnom hlasovaní? V prípade zmeny ceny diela je výbor zástupcov vlastníkov oprávnený odsúhlasiť zmenu ceny diela len v prípade prác navyiac, prípadne nedorobkov." Žalobca sa v písomnom hlasovaní vyjadril negatívne. Žalovaný vzniesol námietku svojej pasívnej vecnej legitímácie. V zmysle § 9 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z., správca síce 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 a tým pádom je zákonným zástupcom všetkých dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Nie je však priamo pasívne legitimovaným účastníkom konania. Je len zákonným zástupcom dotknutých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov. Uvedená žaloba tak mala smerovať proti všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Pokiaľ ide o znenie otázky č. 2, táto priamo nadväzuje na otázku č. 1 a jej schválenie udeľuje vymedzené kompetencie výboru zástupcov vlastníkov bytov v súvislosti s realizáciou opravy uchytenia výplní lodžiových zábradlí. Vlastníkmi schválené oprávnenia pre výbor zástupcov vlastníkov bytov sú viazané len na opravy schválené v otázke č. 1, z čoho je zrejmé že kompetencie sa týkajú plnenia, ktoré je dostatočne vopred známe a definované svojím predmetom ako i cenou. Účelom napadnutej otázky č. 2 bolo poveriť zástupcov vlastníkov bytov kompetenciami, ktoré mali zabezpečiť rýchlu a bezproblémovú opravu výplní balkónových lodžií, v prípade, ak by sa počas opravy vyskytli práce, ktoré sa v súvislosti s opravou nedali predvídať, čo je pri stavebných prácach dosť časté. Výbor zástupcov vlastníkov bytov nie je oprávnený odsúhlasiť zmenu ceny diela v akejkoľvek výške, až do výšky zostatku na konte fondu opráv a údržby bytového domu, tak ako to tvrdil žalobca v podanej žalobe ale len takú, ktorá by mala súvis s predmetom odsúhlaseného diela. Otázka č. 2 bola dostatočne jasná a vymedzovala presné kompetencie pre výbor zástupcov vlastníkov bytov v súvislosti s realizáciou opravy uchytenia výplní lodžiových zábradlí na všetkých lodžiách bytového domu na ul. Šalgotarjárska č. 1. Oprava už bola v súčasnosti aj realizovaná a v súvislosti s jej realizáciou výbor zástupcov vlastníkov bytov nevyužil žiadne kompetencie definované v otázke č. 2. Ukončením opravy došlo súčasne k zániku kompetencií výboru zástupcov.

5. Žalobca v replike, doručenej súdu dňa 8.12.2023 nesúhlasil s tým, že žaloba mala smerovať proti všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Autorom spornej otázky bol žalovaný, ako správca bytového domu. Napriek už zrealizovanej oprave a nevyužitiu kompetencií výboru zástupcov vlastníkov definovaných v otázke č. 2, žalobca žiadal podanej žalobe vyhovieť z dôvodu, že otázky písomného alebo ústneho hlasovania smerujúce k hlasujúcim majú byť formulované jasne a jednoznačne a nemajú vytvárať žiadne pochybnosti.

6. Žalovaný právo na dupliku nevyužil.

7. Súd vo veci nariadil pojednávanie.

8. Súd konal a rozhodoval v zmysle § 180 CSP v prítomnosti obidvoch sporových strán.

9. Žalobca v konaní trval na podanej žalobe z dôvodu, že zistil, že takúto vágnu formuláciu správca uvádza vo viacerých prípadoch. V rámci záverečnej reči dodal, že podľa jeho názoru, taká formulácia zakladá priestor pre korupciu medzi správcom a dodávateľom. Vlastníci by mali byť o cene informovaní na schôdzi vlastníkov.

10. Zástupca žalobcu trval na zamietnutí žaloby z dôvodu nedostatku jeho pasívnej vecnej legitímácie v konaní. V rámci záverečnej reči možnosť vzniku korupcie poprel z dôvodu, že cena diela vychádza zo zmluvy o dielo a zhotoviteľ ju nemôže jednostranným spôsobom navýšiť. V prípade, že by došlo k navýšeniu, musí osloviť vlastníkov, resp. zástupcov vlastníkov, pričom v danom prípade ak by došlo k navýšeniu ceny by bola vykonaná kontrola prác na príslušnom oddelení u žalovaného a až následne

by o navýšení ceny rozhodovali vlastníci bytov. Je vždy na rozhodnutí vlastníkov, či budú súhlasiť, aby zástupcovia vlastníkov získali takúto kompetenciu alebo nie. Ak vyjadria súhlas, tak im túto kompetenciu oni udelia a ak nesúhlasia, tak im ju neudelia.

11. Po právnej stránke posúdil súd spornú vec v súlade s právnou úpravou platnou v čase, kedy malo dôjsť k prijatiu napadnutého rozhodnutia hlasovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

12. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len "zák. č. 182/1993 Z.z."), správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo") alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len "správca"). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

13. Podľa § 9 ods. 7 zák. 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. 8 zák. č. 182/1993 Z. z., 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, ods. 2, ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov 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. (2) 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. (3) 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.

16. Podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

17. Podľa § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových

priestorov v dome upravia v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

18. Podľa § 14 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z., platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

19. Podľa § 14 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. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd..

20. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

21. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise a to žalobou prehlasovaného vlastníka a jej doplnením (č.l. 1-2 a č.l. 7-8), oznámením o písomnom hlasovaní zo dňa 21.6.2023 (č.l. 3), Zmluvou o výkone správy č. 119/2022 zo dňa 30.5.2022 (č.l. 9-18rub), zápisnicou z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 17.7.2023 (č.l. 19-20), hlasovacou listinou žalobcu (č.l. 21), vyjadrením žalobcu k žalobe (č.l. 30-32), replikou žalobcu (č.l. 37), ako aj ostatnými listinami nachádzajúcimi sa v súdnom spise. Z uvedených listinných dôkazov, prednesov strán na pojednávaní, ako aj z obsahu celého spisového materiálu, súd zistil nasledovný skutkový stav veci:

22. Predmetom súdneho konania bol návrh prehlasovaného vlastníka bytu na určenie neplatnosti hlasovania o otázke č. 2, ktorej predmetom bolo udelenie súhlasu a kompetencií výboru zástupcov vlastníkov, na odsúhlasenie zmluvných podmienok, príp. dodatkov, na zmenu rozsahu prác a ceny za dielo, na predĺženie termínu ukončenia diela, na prebratie diela, na práce schvaľované v otázke č. 1 hlasovania a na udelenie súhlasu so zmenou ceny diela, v prípade prác navyč a prípadných nedorobkov.

23. Súd pre úplnosť poznamenáva, že v danom prípade nejde o spotrebiteľský spor, keď žalobca nie je vo vzťahu k správcovi bytového domu, v predmete tohto konania, spotrebiteľom a žalovaný nie je dodávateľom.

24. V konaní nebolo sporné, že žalobca je vlastníkom bytu (presnejšie nešpecifikovaného) v bytovom dome na ul. Šalgotárjanska 347/1 v Banskej Bystrici. Nebolo sporné, že v dňoch 5.-7.7.2023 sa v bytovom dome konalo hlasovanie o otázkach č. 1 a č. 2 v znení: "1. Súhlasíte s opravou uchytenia výplní lodžiových zábradlí na všetkých lodžiách bytového domu č. 119 na ul. Šalgotárjanska í. 1 v Banskej Bystrici zhotoviteľom STAKOV s.r.o., Jegorovova 37, Banská Bystrica 974 01, IČO: 46 853 839 v cene 2.760,00 € s DPH? 2. Súhlasíte s kompetenciami pre výbor zástupcov vlastníkov na odsúhlasenie zmluvných podmienok, príp. dodatkov, na zmenu rozsahu prác a ceny za dielo, predĺženie termínu ukončenia diela, prebratie diela na práce schválené v tomto písomnom hlasovaní? V prípade zmeny ceny diela je výbor zástupcov vlastníkov oprávnený odsúhlasiť zmenu ceny diela len v prípade prác navyč, prípadne nedorobkov."

25. Nebolo sporné, že žalobca sa tohto hlasovania zúčastnil a bol prehlasovaný ostatnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome. Ďalej nebolo sporné a z predloženej zápisnice

o hlasovaní, bolo preukázané, že počet bytov v dome bol 55, hlasovania sa zúčastnilo 42 vlastníkov, súhlasilo 30, proti bol 1 a neplatných hlasov bolo 11.

26. Nebolo sporné, že žalovaný bol správcom bytového domu na ul. Šalgotariánska 347/1 v Banskej Bystrici. Uvedená skutočnosť bola preukázaná Zmluvou o výkone správy č. 119/2022 uzatvorenej dňa 30.5.2022.

27. Spornou otázkou bola otázka pasívnej vecnej legitímácie žalovaného v konaní.

28. Sporná bola aj formulácia otázky č. 2 a rozhodnutie o nej.

29. Súd sa v prvom rade zaoberal vecnou legitímáciou strán sporu, ktorá je jedným zo základných predpokladov úspešnosti žaloby. Pod pojmom vecná legitímácia je potrebné rozumieť stav vyplývajúci z hmotného práva. Aktívne vecne legitímovaná je strana, ktorá tvrdí a je schopná preukázať, že je nositeľom tvrdeného hmotného práva a pasívne vecne legitímovaná je strana, o ktorej žalobca tvrdí, že je nositeľom tvrdenej hmotnoprávnej povinnosti a v konaní to aj skutočne preukáže. Skúmanie vecnej legitímácie strán (aktívnej a pasívnej) je imanentnou súčasťou každého sporu a jeho výsledok sa prejaví v rozhodnutí vo veci samej. Preskúvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu) alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou súdneho konania (pozri rozsudok NS SR sp. zn. 2Cdo 205/2009 z 29. 06. 2010). Súd vecnú legitímáciu strán sporu skúma z úradnej povinnosti, a to aj v prípade, že ju žiadna zo strán konania nenamieta. V danom prípade bola námietka nedostatku pasívnej vecnej legitímácie v spore, vznesená aj žalovaným.

30. Ako už súd uviedol, predmetom konania bola žaloba prehlasovaného vlastníka bytu v bytovom dome v písomnom hlasovaní, ktorého výsledkom bolo rozhodnutie vlastníkov (nie rozhodnutie správcu) o skutočnosti týkajúcej sa a zaväzujúcej všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. S poukazom na § 9 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z. súd uvádza, že už z uvedeného ustanovenia zákona vyplýva skutočnosť, že správca iba zastupuje v konaní pred súdom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Správca je teda zo zákona iba zástupcom vlastníkov bytov, proti ktorým žaloba smeruje. V danom prípade však žaloba nesmerovala voči ostatným vlastníkom bytov v bytovom dome, ale priamo voči správcovi ako žalovanému, ktorý však sám nebol nositeľom povinnosti vyplývajúcej vlastníkom z hmotného práva. Uvedené konštatovanie znamená, že v prípade, ak by aj súd žalobe podanej proti správcovi vyhovel, rozsudok by bol záväzný iba pre správcu a nevzťahoval by sa (ani by nezaväzoval) na ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, pričom práve oni väčšinou hlasov odhlasovali opravu uchytenia výplní lodžiových zábradlí na všetkých lodžiách v bytovom dome a s tým súvisiace kompetencie výboru zástupcov vlastníkov. Vlastníci tak hlasovaním rozhodli o veci, ktorá sa týkala ich všetkých, ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Cieľom a podstatou podanej žaloby bolo práve anulovanie výsledku tohto hlasovania ostatných vlastníkov. Žalovanými tak mali byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s výnimkou prehlasovaného vlastníka, ktorý bol v konaní žalobcom.

31. V posudzovanej veci tak z hľadiska predmetu konania súd dospel k záveru, že pasívna vecná legitímácia nesvedčila správcovi, ktorého ako žalovaného žalobca označil v podanej žalobe. Pasívna vecná legitímácia v spore naopak svedčila všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, ktorých žalovaný mohol v konaní iba zastupovať, t.j. konať v ich mene a na ich účet. Žalovaný preto vo svojej obrane správne tvrdil a poukazoval na skutočnosť, že je iba zákonným zástupcom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, voči ktorým však žaloba nesmerovala. Vzhľadom na túto skutočnosť súd uzavrel, že žalovaný nebol v konaní pasívne vecne legitímovaný, keďže nebol nositeľom hmotného práva, ktoré bolo predmetom tohto konania a že námietka nedostatku jeho pasívnej vecnej legitímácie bola vznesená dôvodne.

32. K záveru, ku ktorému súd dospel, súd poukazuje aj na rozhodnutie Ústavného súdu SR, sp. zn. IV. ÚS 194/2012 zo dňa 12.4.2012, v ktorom bola riešená obdobná právna otázka (vlastníci bytov a nebytových priestorov sa voči správcovi bytového domu domáhali určenia neplatnosti hlasovania o zvýšenie príspevku do fondu opráv a o výmene rozvodov teplej úžitkovej vody a studenej vody). Ústavný súd SR k záveru, sťažnosťou napadnutému, rozsudku odvolacieho súdu, z ktorého vyplývalo, že: "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 O. s. p.), výslovne uviedol, že: "...namietaným rozsudkom krajského súdu nemohlo dôjsť k porušeniu sťažovateľmi označených základných práv podľa ústavy a listiny ani práv podľa dohovoru a dodatkového protokolu. Namietaný rozsudok je primeraným spôsobom odôvodnený a nemožno ho považovať ani za arbitrárny. Krajský súd jasne a zrozumiteľne vysvetlil, prečo v danom prípade žalovaná nie je pasívne legitimovaná v konaní o určenie neplatnosti hlasovania hlasovacími lístkami. Ústavný súd sa s odôvodnením krajského súdu o nedostatku pasívnej legitimácie žalovanej v celom rozsahu stotožňuje. 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."

33. S rovnakým záverom rozhodol aj Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 6Cdo/133/2018 zo dňa 23.4.2019, alebo napr. v rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/194/2016 zo dňa 24.5.2017, či Krajský súd v Prešove v rozhodnutí sp. zn. 6Cob/37/2018 zo dňa 9.5.2019. K otázke pasívnej legitimácie v obdobných sporoch, aj odborná literatúra vychádza zo záverov, že hoci správca alebo spoločenstvo z povahy veci združuje a zastupuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ide o samostatný právny subjekt majúci nielen vlastnú právnu subjektivitu, ale aj samostatnú procesnú spôsobilosť. Ide vždy o subjekt odlišný od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zastupovanie vlastníkov správcom neznamena, že vlastníci bytov stratili vecnú legitimáciu v sporoch týkajúcich sa správy bytového domu. Tvorcom prejavu vôle, ktorý sa transformuje do podoby uznesení prijatých na schôdzach vlastníkov, sú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov prítomní na schôdzi alebo zhromaždení vlastníkov. Len oni preto môžu byť žalovanými subjektmi v spore podľa ust. § 14 ods. 4 (teraz ods. 8) zákona č. 182/1993 Z. z., lebo len ich rozhodnutia ich právne zaväzujú, t. j. vyplývajú z nich práva a povinnosti. (E., M., Grausová, K., Cirák J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. C. H. Beck, s. r. o., Praha, 2012, s. 895).

34. Vzhľadom skutočnosť, že žaloba smerovala proti žalovanému, ktorý nebol pasívne vecne legitimovaný, sa už súd nezaoberal meritom veci a žalobu ako nedôvodnú zamietol.

35. Súd, s poukazom na všetky vykonané dôkazy a na citované ustanovenia právnych predpisov dospel k záveru, že

36. O trovách konania súd rozhodol v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V konaní bol v celom rozsahu úspešný žalovaný, preto mu súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%. V súlade s ustanovením § 262 ods. 1 CSP súd rozhodol len o nároku na náhradu trov konania. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Banská Bystrica.

Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu 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. Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v písm. a) až h), ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak subjekt zaviazaný na plnenie dobrovoľne nespĺní to, čo mu vykonateľný rozsudok (exekučný titul) ukladá, možno na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu, vykonať exekúciu podľa ustanovení zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších zákonov.