

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 7Co/87/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219202430
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Harvancová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2024:1219202430.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Harvancovej a členiek senátu Mgr. Adely Unčovskej a Mgr. Niny Dubovskej, v právnej veci žalobcu: A. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom B. XX, C., proti žalovanému: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Radarová 2-16, so sídlom Radarová 6, Bratislava, IČO: 31 785 247, zastúpenému: iTRUST Legal, s. r. o., so sídlom Trnavská cesta 50A, Bratislava, IČO: 36 808 181, o určenie neplatnosti uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na odvolanie žalobcu proti rozsudku bývalého Okresného súdu Bratislava II zo dňa 04.11.2021, č.k. 18C/29/2019-117, takto

rozhodol:

- I. Rozsudok súdu prvej inštancie sa potvrdzuje.
- II. Žalovaný má proti žalobcovi nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozhodnutím súd prvej inštancie žalobu zamietol (výrok I.) a rozhodol, že žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (výrok II.).

2. Súd prvej inštancie rozhodnutie právne odôvodnil ust. § 7c ods. 9, § 9 ods. 8 písm. a), § 14 ods. 1, 2 a 3, § 14a ods. 1, 2, 3, 5, 7 a 8, § 14b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“). Aplikáciou citovaných ustanovení právnych predpisov na zistený skutkový stav dospel súd prvej inštancie k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Žalobca sa žalobou domáhal určenia neplatnosti uznesení schválených vlastníkami bytov a nebytových priestorov vo vchodoch Radarová 2-16 na 19. zhromaždení vlastníkov dňa 15.04.2019, a to konkrétne určenia neplatnosti uznesenia, ktorým zhromaždenie vlastníkov schválilo správu o činnosti, správu o hospodárení a rozbor nákladov za rok 2018 a správu rady spoločenstva, ako aj určenia neplatnosti uznesenia, ktorým zhromaždenie vlastníkov uložilo predsedovi spoločenstva upraviť mesačné zálohové platby na rok 2020 podľa vyúčtovania nákladov za rok 2018 s prihliadnutím na možný pohyb cien. Súd prvej inštancie právne posúdil žalobu žalobcu ako žalobu prehlasovaného vlastníka v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z.. Nakoľko sa Zhromaždenie vlastníkov konalo dňa 15.04.2019 a žalobca podal žalobu na súde dňa 10.05.2019, vyvodil súd prvej inštancie, že žaloba bola podaná včas a oprávnenou osobou (prehlasovaným vlastníkom). I keď zo zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov nevyplývalo, že žalobca hlasoval proti napadnutým uzneseniam, keďže podľa zápisnice boli napadnuté uznesenia prijaté 56 hlasmi s tým, že jeden vlastník sa zdržal hlasovania (žalobca), tvrdenie žalobcu, že hlasoval proti týmto uzneseniam, žalovaný nenamietal, išlo teda o nesporné skutkové tvrdenie. Ustálil však, že žaloba smeruje proti nesprávnemu subjektu, t. j. žalovaný v tomto konaní nie je pasívne vecne legitimovaný, poukazujúc na ust. § 14a ods. 8 a § 9 ods. 8 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z.. Pokiaľ žalobca poukazoval na uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 17Co/232/2012 zo dňa 26.10.2012 a na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/114/2017

zo dňa 27.08.2018, súd prvej inštancie uviedol, že právny názor vyslovený v týchto rozhodnutiach bol prekonaný zmenou právnej úpravy (novelizáciou zákona č. 182/1993 Z.z. zákonom č. 246/2015 Z.z. s účinnosťou od 01.01.2016). Nedostatok pasívnej legitímácie na strane žalovaného odôvodňoval zamietnutie žaloby bez ďalšieho skúmania žalobných dôvodov. Nad rámec nevyhnutného súd prvej inštancie uviedol, že nezistil ani žiadnu zo žalobcom namietaných vád (porušenie zákona). Majúc za to, že žalobca nepreukázal svoje skutkové tvrdenia, ktoré žalovaný v konaní výslovne poprel. Žalovaný poprel tvrdenie žalobcu, že 120 vlastníkom nebolo doručené oznámenie o konaní zhromaždenia vlastníkov, keď predložil pozvánku zo dňa 03.04.2019. Žalovaný takisto poprel, že by rozbor nákladov za rok 2018 nebol zverejnený pred konaním zhromaždenia vlastníkov, keď uviedol, že tento rozbor nákladov za rok 2018 bol od 05.04.2019 umiestnený do všetkých vývesných skriniek v bytovom dome. Žalobca nepreukázal ani ďalšie svoje tvrdenie o tom, že sa zúčastnené osoby nepreukázali preukazom totožnosti, pričom zákon takúto povinnosť ani výslovne nestanovuje (a teda totožnosť prítomných je možné overiť aj iným spôsobom). Žalobca nepreukázal ani svoje tvrdenie, že splnomocnenia vlastníkov neboli úradne osvedčené a neobsahovali príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, pritom ani nie je obligatórnou náležitosťou splnomocnenia, keďže v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. môže byť splnomocnenie udelené na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Žalobca nepreukázal ani ďalšie svoje tvrdenie, že zhromaždenie vlastníkov bolo zahájené bez oznámenia o počte prítomných, počte oprávnených hlasovať a bez odsúhlasenia programu. Zo zápisnice pritom jednoznačne vyplýva, že prítomných bolo 57 vlastníkov, z ktorých hlasovalo všetkých 57 vlastníkov (a teda všetci boli oprávnení hlasovať). Zo zápisnice takisto vyplýva, že na začiatku zhromaždenia vlastníkov bol schválený program 56 hlasmi za (jeden vlastník sa zdržal hlasovania). Žalobca ďalej nepreukázal, že členovia návrhovej komisie boli určení bez možnosti navrhnúť protikandidátov, pričom zo zákona ani nevyplýva takáto povinnosť predsedajúceho (resp. tomu zodpovedajúce právo vlastníka). Rovnako tak zo zákona nevyplýva povinnosť predsedajúceho, aby dal hlasovať o "návrhoch" jednotlivých vlastníkov. Program zhromaždenia vlastníkov bol vopred daný, pričom zvolať zhromaždenie vlastníkov s konkrétnym programom je možné len na základe žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov, nie na základe žiadosti jedného vlastníka. Pokiaľ žalobca chce, aby zhromaždenie vlastníkov rozhodovalo o určitej otázke, musí najprv presvedčiť aspoň štvrtinu vlastníkov a následne požiadať o zvolanie zhromaždenia vlastníkov s takýmto programom. Iný postup zákon nepripúšťa. Už vôbec nemohol súd prisvedčiť námietke žalobcu, že zákon nepripúšťa, aby pozvánku na zhromaždenie vlastníkov podpísali súčasne predseda rady spoločenstva a predseda spoločenstva. Z ustanovenia § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že zhromaždenie vlastníkov zvoláva rada spoločenstva. Uvedené bolo dodržané, keďže pozvánku podpísal predseda rady spoločenstva. Pokiaľ pozvánku súčasne podpísal aj predseda spoločenstva, nie je to nevyhnutné, nie je to však ani postup v rozpore so zákonom. Vo vzťahu k námietkam žalobcu, že bolo porušené jeho právo zakotvené v § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vyjadrovať sa a rozhodovať o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu súd uviedol, že toto svoje všeobecné tvrdenie žalobca žiadnym spôsobom nešpecifikoval, a teda v tejto časti žaloby neuniesol ani len svoje bremeno tvrdenia. Ako nedôvodnú súd vyhodnotil aj ďalšiu námietku žalobcu, že na zhromaždení vlastníkov sa hlasovalo o všetkých správach ako celku, a nie jednotlivo o každej zo správ, keďže zákon takýto postup nevyklučuje (nezakazuje). Zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov podľa názoru súdu obsahuje všetky zákonné náležitosti v zmysle § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. a bola podpísaná predsedajúcim (predsedom spoločenstva), ktorý bol zároveň aj zapisovateľom, ako aj dvomi zvolenými overovateľmi zápisnice. Súd teda nezistil žiadne formálne (procesné) pochybenia zo strany žalovaného (resp. jeho orgánov) pri zvolaní a vedení zhromaždenia vlastníkov. Navyše, dôvodom na zrušenie rozhodnutí prijatých na zhromaždení vlastníkov môžu byť len také formálne nedostatky, ktoré by boli spôsobilé ovplyvniť priebeh zhromaždenia vlastníkov a výsledok hlasovania, a teda zasiahnuť do práv vlastníkov. Žalobcom vytýkané pochybenia však nemožno považovať za takéto formálne pochybenia. Žalobca pritom ani netvrdil, že by v zápisnici zachytený priebeh a výsledok hlasovania nezodpovedal skutočnému priebehu a výsledku hlasovania. Žalobca takisto namietal, že na zhromaždení vlastníkov boli prijaté dve uznesenia, ktorých prijatie si vyžadovalo nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov v zmysle § 14b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.. Súd konštatoval, že ani jedno z prijatých uznesení si takúto väčšinu nevyžadovalo, t. j. prijaté uznesenia nespádali medzi rozhodnutia vymedzené v tomto ustanovení. Nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov sa schvaľujú len zásady určenia výšky mesačných úhrad za plnenia (§ 14b ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z.z.), nie samotné určenie výšky mesačných úhrad za plnenia (t. j. určenie výšky mesačných zálohových platieb). Nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov by sa vyžadovala len v prípade, ak by sa menila výška odmeny predsedu spoločenstva a člena rady spoločenstva alebo výška

mesačných platieb za správu spoločenstva (písm. d) cit. ust.), výška odmeny zástupcu vlastníkov (písm. h) cit. ust.) alebo výška preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv (písm. i) cit. ust.), čo však žalobca v konaní netvrdil a ani nepreukázal. Vzhľadom k uvedenému súd prvej inštancie žalobu žalobcu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa ust. § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) tak, že v konaní plne úspešnému žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. S tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

3. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, dôvodiac tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Namietal odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie, nakoľko súd nesprávne uviedol, že v priebehu konania predložil listiny : pozvánka na zhromaždenie vlastníkov, zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov zo dňa 15.04.2019, náklady za rok 2018, zmluvu o založení spoločenstva a iné, uvedené listiny predložil v konaní žalovaný. Predložením Stanov spoločenstva bol preukázaný závažný fakt, že predseda Spoločenstva nedal zmluvu o spoločenstve do súladu s novelami zákona č. 182/1993 Z.z., preto je potrebné aplikovať ust. § 25a zákona č. 182/1993 Z.z.. Súd uvedené nevzal do úvahy a pri vykonávaní dokazovania vychádzal z tvrdení žalovaného, ktoré žalovaný odôvodňoval s odkazom na neplatné znenie zmluvy a stanov. Spoločenstvo nezosúladiť spôsob oznámenia o schôdzi s novelami zákona, pričom jeho povinnosťou bolo odsúhlasiť iný spôsob doručovania. Trval na tom, že mu nebola doručená pozvánka na zhromaždenie vlastníkov a preto požadoval od žalovaného, aby preukázal splnenie si zákonnej povinnosti doručiť mu pozvánku. Žalovaným predložená Pozvánka nepredstavuje hodnoverný dôkaz, že mu bola pozvánka riadne doručená ako i ostatným vlastníkom s inou doručovacou adresou. Pozvánka neobsahovala potrebné náležitosti, bola neurčitá a zmysle ust. § 37 ods. 1 a § 39 Občianskeho zákonníka ju možno považovať za neplatný právny úkon. Odsúhlasenie štyroch rozdielnych dokumentov jedným súhlasným alebo nesúhlasným stanoviskom sa priechi podstate hlasovania. Jasný, určitý a zrozumiteľný program je nevyhnutný pri udeľovaní plnomocnenstva. Nakoľko jeho požiadavke skontrolovať splnomocnenia pred začiatkom ZV nebolo vyhovieť a zápisnica neobsahuje prezenčnú listinu ani plnomocnenstvá, spochybňuje oprávnenosť osôb zúčastnených na schôdzi nielen hlasovať, ale aj byť účastníkom schôdze. Tri dokumenty z programu ZV neboli predložené vlastníkom. Ak žalovaný mienil dať hlasovať za Správu o činnosti, Účtovnú závierku, Rozbor nákladov, Správu o činnosti Rady na ZV, mal tieto dokumenty predložiť v predstihu všetkým vlastníkom. Súd nezohľadnil, že dokument „Náklady za rok 2018“ je nezrozumiteľný a obsahuje rôzne nákladové položky a príjmové položky, nerozlišuje medzi hospodárením pri FO, Úhradami za plnenia a správou. Namietal aj závery súdu prvej inštancie, že zápisnica obsahuje všetky zákonné náležitosti v zmysle § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. a nezachytáva priebeh jednotlivých hlasovaní. Na ZV chcel oboznámiť vlastníkov o Priestupkovom konaní, čo mu nebolo umožnené. V žalobe správne označil za žalovaného orgány spoločenstva, pretože tento subjekt nesie zodpovednosť za dodržiavanie postupu pri hlasovaní, výsledky hlasovania a ich vyhodnotenie, táto povinnosť vyplýva z postavenia a funkcie orgánov spoločenstva. Ak teda namietala neplatnosť uznesenia zo schôdze vlastníkov z dôvodu nedodržania zákonného postupu hlasovania, označuje ako žalovaného správny subjekt (orgány spoločenstva), nakoľko tento subjekt je nositeľom zodpovednosti za dodržanie zákonného postupu zvolávania a priebehu schôdze. Dožaduje sa neplatnosti uznesenia z procesných - formálnych nedostatkov, ktorých sa dopustil zvolávateľ a predsedajúci, ktorým prislúcha pasívna legitímácia pretože sú nositeľmi hmotnoprávnej povinnosti, ktorý vyplýva z ich funkcie. Pričom podoporne poukázal na právny názor Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 17Co/232/2012 a právny názor Najvyššieho súdu SR sp.zn. 7Cdo/114/2017. Nesúhlasil so stanoviskom súdu prvej inštancie, že právne názory vyslovené v týchto rozhodnutiach sú prekonané zmenou právnej úpravy. Uviedol, že disponuje aj audiozáznamom, ktorý priložil k odvolaniu. Mal tak za to, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a vec nesprávne právne posúdil. Preto žiadal, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil a žalobe vyhovie a priznal mu nárok na náhradu trov konania príp. aby napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

4. Podaním zo dňa 13.05.2022 sa k odvolaniu žalobcu vyjadril žalovaný a uviedol, že sa s rozsudkom súdu prvej inštancie v plnom rozsahu stotožňuje a považuje ho za vecne správny. Omyl súdu prvej inštancie spočíva v tom, že uviedol, že listinné dôkazy predložil žalobca a nie žalovaný, nemá vplyv na vecnú správnosť rozhodnutia. Zhromaždenie vlastníkov zo dňa 15.04.2019 sa konalo v zmysle platného

zákona . Pozvánky doručuje vždy 8 dní pred konaním zhromaždení, a to doručením do schránky, čo splnil keď už dňa 06.04.2018 doručil každému vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome pozvánku aj program schôdze (rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 16Co/84/2012). Ak žalobca tvrdí, že mu pozvánka nebola doručená, napriek tomu sa žalobca na schôdzu dostavil, nebol na právach ukrátený. Body programu sa zhodujú s bodmi programu uvedenými v zápisnici, pričom zákon neprikazuje, aby schválenie programu na Zhromaždení bolo vyčlenené ako samostatný bod. Podľa tohto programu sa aj postupovalo čo dosvedčuje aj zápisnica. Zákon neprikazuje, aby v každom bode programu išlo len o jeden dokument alebo jednu konkrétnu otázku. Pokiaľ žalobca namietal, že mu odmietol predložiť plnomocenstvá k nahliadnutiu, je potrebné uviesť, že nikto z prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov nebol zastúpený na základe plnomocenstva a nikto tak na základe plnomocenstva nehlasoval. Ust. §7b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. stanovuje čo majú správy obsahovať, čo však neznamená, že musia byť predložené ako štyri samostatné dokumenty. Zákon nestanovuje povinnosť vopred zverejniť účtovnú závierku. Splnil si tak všetky povinnosti stanovené zákonom č. 182/1993 Z.z. v súvislosti s predkladaním správ spoločenstva, a to aj z hľadiska obsahového. Správa o činnosti, účtovná závierka a rozbor nákladov boli riadne odsúhlasené/ prijaté potrebnou väčšinou vlastníkov. Zápisnica rovnako obsahuje všetky zákonom stanovené náležitosti, jej neplatnosť nespôsobuje uvedenie, že jedna osoba sa zdržala hlasovania, keď žalobca podľa jeho slov hlasoval proti uzneseniu, nakoľko za bolo 56 účastníkov hlasovania. Nedôvodné sú i námietky žalobcu, že schôdzu zvolali dva subjekty, zásadným je, že pozvánka je podpísaná predsedom rady spoločenstva t.j. D. A. E., F.. Skutočnosť, že pozvánku podpísal aj G. H. I. ako predseda spoločenstva vlastníkom bytov a nebytových priestorov nespôsobuje jej neplatnosť. Súhlasil so závermi súdu prvej inštancie, že v konaní nie je pasívne vecne legitimovaným, a to vzhľadom na ust. § 9 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z., účinného od 01.01.2016. Ak by mal však odvolací súd za to, že je pasívne vecne legitimovaným, trval na tom, že žalobca nepredložil žiadne relevantné dôkazy podporujúce jeho tvrdenia. Namietal dôkaz videonahrávkou, nakoľko sa jedná o novotu v odvolacom konaní a tento dôkaz žalobca musel mať k dispozícii už počas konania pred súdom prvej inštancie. Na základe uvedeného žiadal, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie ako vecne správne potvrdil a priznal mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

5. Vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného žalobca uviedol, že výpismi z Registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov dokázal, že zmluva o spoločenstve a stanovky neboli prispôbené platnému zneniu zákona a žalovaný sa pri zvolávaní schôdze neriadil podľa tohto zákona, ale neplatnými stanovami. Žiadal preto, aby žalovaný predložil súdu dôkaz o doručovaní pozvánok vlastníkom bytov, ktoré by bolo jednoznačne preukázateľné. Za dôkaz doručenia nepovažuje samotnú pozvánku. Trval na tom, že mu pozvánka nebola doručená, preto je na žalovanom, aby preukázal, že mu pozvánku doručil. Namietal, že program uvedený v pozvánke sa nezhodoval s programom zhromaždenia. V prezenčnej listine sú zapísané osoby, ktoré zastupovali vlastníka bytu a museli mať plnomocenstvo. Nakoľko jeho požiadavke skontrolovať plnomocenstvá nebolo vyhovené a zápisnica neobsahuje prezenčnú listinu ani plnomocenstvá, spochybnil oprávnenosť osôb zúčastnených na schôdzi nielen hlasovať ale byť aj účastníkom schôdze. Zdôraznil, že sa nenapadá vôľu vlastníkov vyjadrenú v hlasovaní ale domáha sa zrušenia uznesení z dôvodu porušenia zákon stanovenej procedúry pri ich prijímaní vrátane podmienok týkajúcich sa zápisnice zo zhromaždenia, prezenčnej listiny. Ak zvolávateľ zhromaždenia dal odsúhlasiť dokument „Rozbor nákladov za rok 2018“ vedome porušil ust. § 14b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.. V ostatnom zopakoval svoju odvolaciu argumentáciu. Doplnil, že v čase podania žaloby nedisponoval audionahrávkou v takom formáte, aby ho mohol predložiť a preto musel požiadať iný subjekt o pomoc. Žiadal preto, aby súd na audiozáznam prihládol.

6. Žalovaný sa viac vo veci nevyjadril.

7. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu a medziach dôvodov odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 a § 378 ods. 1 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je podané dôvodne.

8. Odvolací súd, prihliadajúc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav, nezistil v postupe súdu prvej inštancie žiadne vady týkajúce sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 CSP). Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Súd prvej inštancie neporušil ani právo sporových strán na spravodlivý proces, nakoľko v hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná

skutočnosť alebo okolnosť, naopak súd prvej inštancie ich náležitým spôsobom v celom súhrne posúdil a aj podrobne vyhodnotil.

9. Predmetom súdneho konania je návrh žalobcu (prehlasovaného vlastníka) podľa ust. §14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o určenie neplatnosť uznesení schválených vlastníkami bytov a nebytových priestorov vo vchodoch B. X-XX na 19. zhromaždení vlastníkov dňa 15.04.2019, a to konkrétne uznesenia, ktorým zhromaždenie vlastníkov schválilo správu o činnosti, správu o hospodárení a rozbor nákladov za rok 2018 a správu rady spoločenstva, a uznesenia, ktorým zhromaždenie vlastníkov uložilo predsedovi spoločenstva upraviť mesačné zálohové platby na rok 2020 podľa vyúčtovania nákladov za rok 2018 s prihliadnutím na možný pohyb cien bytového priestoru. Súd prvej inštancie svoje zamietajúce rozhodnutie založil na tom, že na strane žalovaného absentuje pasívna vecná legitímácia v konaní, t.z. že žalovaný nie je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva ako i s poukazom na to, že nezistil žiadne formálne pochybenia žalovaného (resp. jeho orgánov) pri zvolávaní a vedení zhromaždenia vlastníkov konaného dňa 15.04.2019.

10. Vo vzťahu k žalobcom uplatnenému odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f) CSP, odvolací súd uvádza. Za skutkové zistenia, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní, sa rozumie taký výsledok hodnotenia dôkazov súdom, ktorý nezodpovedá postupu vyplývajúcejmu z ustanovenia § 191 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli strany. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie v prípade, ak by zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán nevyplynuli, alebo inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že pri hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti je logický rozpor, alebo ak hodnotenie dôkazov odporuje hore uvedenému zákonnému ustanoveniu. Odvolacím dôvodom podľa ustanovenia § 365 ods. písm. f) Civilného sporového poriadku je možné teda napadnúť výsledok činnosti súdu pri hodnotení dôkazov, nesprávnosť ktorého možno usudzovať len zo spôsobu, ako k nemu súd dospel. Ak nie je možné súdu v tomto smere vytknúť žiadne pochybenie, nie je možné ani polemizovať s jeho skutkovými závermi.

11. V podanom odvolaní odvolateľ uplatnil aj odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h) CSP (napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

12. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., v znení účinnom od 01.04.2019, 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.

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

14. Podľa § 9 ods. 8 písm. a) zákona 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, 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.

15. Zákonodarca tak kogentne určil, že správu domu možno vykonávať len niektorou z ním stanovených foriem správy, pričom vychádzal zo zásady zmluvnej autonómie, v zmysle ktorej si subjekty súkromného práva, t.j. vlastníci bytov v bytovom dome v rámci svojho slobodného rozhodnutia môžu vybrať jednu z dvoch zákonom dovolených foriem výkonu správy domu. Obe formy výkonu správy sú v zásade založené na zmluvnom princípe. Správca a spoločenstvo majú voči vlastníkom stanovené v zásade obsahovo rovnaké povinnosti súvisiace so správou ich vlastníctva.

16. Z podanej žaloby vyplýva, že žalobca namieta neplatnosť uznesení prijatých vlastními bytov a nebytových priestorov na zhromaždení vlastníkov konanom dňa 15.04.2019. Zo zákona č. 182/1993 Z.z. v znení platnom ku dňu 15.04.2019 vyplýva, že vlastník bytu a nebytového priestoru 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 príľahlého pozemku. 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. 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. Z toho je zrejmé, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže žalobou podanou na súde domáhať určenia neplatnosti konkrétneho uznesenia prijatého na zhromaždení vlastníkov, ale iba v prípade, ak sa vlastník na zhromaždení zúčastnil, hlasoval a bol prehlasovaný.

17. V žalobe prehlasovaného vlastníka svedčí pasívna legitímácia žalovaným vlastníkom ako to vyplýva z výslovnéj dikcie ust. § 9 ods. 8 písm. a) zákona 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, 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.“ Ak totiž vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa rozhodol podať žalobu podľa ust. § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z., chce byť v spore nielen z hmotnoprávnej, ale aj procesnej stránky úspešný, musí dbať, aby na to, aby ako pasívne vecne legitimovaný subjekt v spore označil vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z uvedeného je zrejmé, že žaloba podaná žalobcom mala smerovať proti vlastníkom, ktorých priamo zo zákona v konaní pred súdom zastupuje spoločenstvo alebo správca (podľa formy správy bytového domu). Zástupcom týchto osôb z procesného hľadiska by malo byť spoločenstvo, resp. správca. Je potrebné vychádzať z toho, že sa jedná o zámer zákonodarcu o procesné zjednodušenie konania pred súdom so žalovanými, ktorí sice majú byť v značnom počte uvedení v záhlaví samotnej žaloby, avšak pre zjednodušenie procesného postupu týchto vlastníkov bytov zastupuje samotné spoločenstvo. Pokiaľ žalobca označil za žalovaného spoločenstvo vlastníkov bytov, označil ho nesprávne, pretože spoločenstvo nie je nositeľom tých práv a povinností, o ktoré sa v konaní jedná. Z tohto dôvodu musí byť žaloba podaná podľa § 14a ods. 8 zákona č. 181/1993 Z.z. smerujúca proti spoločenstvu, ktoré len realizuje výkon správy, nevyhnutne zamietnutá pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie.

18. Spoločenstvo síce združuje a zastupuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ide však o samostatný právny subjekt majúci nielen vlastnú právnu subjektivitu, ale aj samotnú procesnú spôsobilosť. Ide vždy o subjekt odlišný od ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vlastníkov bytov je právnickou osobou, ktorá spravuje spoločné časti, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy a zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome (§ 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.). Spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené zákonom (napr. hospodári s úhradami, fondom prevádzky, údržby a opráv, majetkom získaným svojou činnosťou...). Spoločenstvo však nehlasuje na zhromaždení, ktoré tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, nehlasuje písomnou formou a nerozhoduje takýmto spôsobom. Tvorcom prejavu vôle, ktorý sa transformuje do podoby uznesení prijatých na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov a do rozhodnutí

prijatých písomným hlasovaním, sú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov prítomní na schôdzi alebo zúčastnení na písomnom hlasovaní a len oni môžu byť žalovanými subjektmi v spore. Z uvedeného teda vyplýva, že prípadný spor začatý podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. je vždy sporom medzi jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov a nie medzi členom spoločenstva (vlastníkom bytu) a samotným spoločenstvom.

19. Pokiaľ odvolateľ namietal, že právne závery uvedené v rozhodnutí Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 17Co/232/2012 a právny názor Najvyššieho súdu SR sp.zn. 7Cdo/114/2017, neboli prekonané zmenou ust. zákona č. 182/1993 Z.z. s účinnosťou od 01.01.2016, uvedenú námietku považuje odvolací súd za nedôvodnú. Krajský súd v Banskej Bystrici v rozhodnutí sp.zn. 17Co/232/2012 zo dňa 26.10.2012 ako i Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp.zn. 7Cdo/114/2017 zo dňa 27.08.2018, rozhodovali o určení neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov/určení neplatnosti uznesenia zhromaždenia Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vychádzajúc (aplikujúc) ust. zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 01.01.2016.

20. Novelizáciou zákona č. 182/1993 Z.z. účinnou od 01.01.2016 do 31.10.2018 (novela zákona č. 246/2015 Z.z.) zákonodarca doplnil do ust. § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. druhú vetu nasledovného znenia : „Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“. Podstatná časť tejto úpravy bola prevzatá aj v rámci novely zákona č. 283/2018 Z.z. (účinnou od 01.11.2018) do ust. § 9 ods. 8 zákona 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“.

21. Súdna prax je už ustálená po vydaní rozhodnutia NS SR sp.zn. 6Cdo/133/2018 z 23.04.2019 (R 38/2020). V zmysle tohto judikátu, ak má byť určená neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov v nebytových priestorov. Dovolací súd zároveň zrušil rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 13Co/125/2015 z 20.12.2016 aj s opravným uznesením, ktorým bol potvrdený vyhovujúci rozsudok o žalobe prehlasovaného vlastníka, smerujúci voči spoločenstvu vlastníkov, s odôvodnením, že spoločenstvo vlastníkov v danej veci nie je pasívne legitimované. NS SR ďalej uviedol i s odkazom na uznesenie ÚS SR, sp.zn. IV. ÚS 194/2012 z 12.04.2012, že v konaní o žalobe prehlasovaného vlastníka musia vystupovať všetci ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí tvoria nerozlučné spoločenstvo. (A., J., Grausová, K., Cirák, J. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Komentár. Bratislava: C.H.Beck, 2023, str. 1224). Navyše pri právnom názore o pasívnej legitimácii spoločenstva by v prípade jeho zániku musel súd konanie zastaviť, čím by bola žalobcovi odopretá právna ochrana.

22. Podporne odvolací súd uvádza rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach, sp.zn. 11Co/123/2020 zo dňa 26.05.2021 : „ Zhromaždenie, ktoré je orgánom spoločenstva, tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, prípadné rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov bytov sa dotýkajú všetkých vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome. Vzhľadom na charakter hmotnoprávneho vzťahu predmetného sporu (§ 14a ods. 8 cit. zák.) ide o tzv. nútené nerozlučné procesné spoločenstvo, preto pasívna vecná legitimácia svedčí všetkým vlastníkom bytov v bytovom dome. Rozhodnutie prijaté príslušnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov je prejavom ich väčšinovej vôle. Následne je toto ich rozhodnutie realizované /v danom prípade správcou - 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). Podľa

ustanovenia § 78 ods. 1 a 2 C.s.p. nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu. Súd žalobu zamietne, ak nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov podľa odseku 1. Pokiaľ žalobkyňa označila za žalovaného správcu bytového domu, ktorým je spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, jej postup nebol správny. Uvedené spoločenstvo vykonáva správu bytového domu, zabezpečuje výkon uznesení prijatých na schôdzi vlastníkami bytov, ale nezodpovedá za obsah takýchto platných rozhodnutí vlastníkov bytov. Z tohto dôvodu musí byť žaloba podaná podľa ust. § 14a ods. 8 cit. zák. smerujúca voči spoločenstvu, ktoré realizuje výkon správy súdom nevyhnutne zamietnutá pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie. Ako odvolací súd uviedol vyššie, tvorcom prejavu vôle, ktorý sa transformuje do podoby uznesení prijatých na schôdzach vlastníkov, sú totiž samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov prítomní na schôdzi alebo zhromaždení vlastníkov. Len oni teda môžu byť žalovanými subjektmi v spore podľa ust. § 14a ods. 8 cit. zákona, lebo len ich rozhodnutia ich právne zaväzujú, t.j. vyplývajú z nich práva a povinnosti podľa názoru odvolacieho súdu musí prehlasovaný vlastník napadnúť určovacou žalobou podľa § 137 písm. d) C.s.p. v nadväznosti na ust. § 14a ods. 8 cit. zák. konkrétny výsledok hlasovania, ktorým sa navonok prejavila vôľa jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov prítomných na zhromaždení a nie zhromaždenie, ktoré je tvorené všetkými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, ako celok.

23. Neobstojí ani námietka odvolateľa, že nakoľko namietal neplatnosti uznesení len z dôvodu formálnych nedostatkov, t.z. z dôvodu porušenia ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. týkajúcich sa nedodržania zákonného postupu hlasovania (t.j. zvolávania, pozvánky, programu, doručenia, kontroly plnomocenstva, kontroly identity osôb), je daná pasívna legitímácia na strane žalovaného, t.z. orgánov žalovaného. Uvedené nič nemení na tom, že sa jedná o žalobu o určenie neplatnosti uznesení, kedy súd bude skúmať porušenia zákona č. 182/1993 Z.z., namietané žalobcom. Inými slovami, prehlasovaný vlastník môže žalobou na súde napadnúť neplatnosť uznesenia prijatého na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale nemôže sa žalobou domáhať neplatnosti uznesení samotného zhromaždenia, ako tomu bolo v prejednávanej veci. Orgánmi spoločenstva sú predseda, rada a zhromaždenie. Rada je dozorný orgán spoločenstva. Zo zákona možno vyvodiť len jediný právny následok za porušenie povinnosti spoločenstva a to vznik všeobecnej zodpovednosti predsedu za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí (§ 7c ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.). V takom prípade by na strane žalovaného mal byť správne označený predseda spoločenstva, čo nie je prejednávaný prípad. I v prípade, ak by žalobca v konaní žaloval priamo predsedu spoločenstva jeho nároku by nebolo možné priznať úspech. Pokiaľ odvolateľ vzhliadol porušenie povinnosti predsedu v tom, že dokumenty (Náklady za rok 2018 a iné), neboli predložené v súlade so zákonom je potrebné vychádzať zo znenia zákona č. 182/1993 Z.z. podľa, ktorého návrh predsedu na schválenie ročnej uzávierky spoločenstva prerokúva pred jej predložením zhromaždeniu rada, ako kontrolný orgán spoločenstva, a až následne sa tento dokument predkladá zhromaždeniu na schválenie. Nesplnenie povinnosti predsedu spoločenstva predložiť rade na prerokovanie skutočnosti uvedené v ust. § 7c ods. 2 písm. a) - i), však v konaní nebolo tvrdené ani preukázané. Rada ako dozorný orgán spoločenstva počas celého roka kontroluje, či predseda neporušuje svojimi rozhodnutiami zákon, zmluvu o spoločenstve, ako aj prijaté rozhodnutia vlastníkov a v prípade zistenia porušenia je rada tým orgánom, ktorý môže navrhnúť odvolanie predsedu. Nedôvodnými sa javia i námietky odvolateľa, že predseda spoločenstva porušil svoje povinnosti tým, že nedal zmluvu o spoločenstve do súladu s novelami zákona č. 182/1993 Z.z., nakoľko takýto výklad je v rozpore so znením ust. § 14b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého o zmluve o spoločenstve, jej zmene rozhodujú (hlasujú) vlastníci bytov, nie predseda spoločenstva.

24. Vzhľadom k tomu, že žaloba žalobcu podaná podľa § 14a ods. 8 zákona č. 181/1993 Z.z. smerovali voči subjektu, ktorý nie je vecne pasívne legitímovaný, keďže nie je nositeľom hmotného práva, ktoré bolo predmetom tohto konania, bolo potrebné žalobu pre nedostatok pasívnej legitímácie na žalovanej strane zamietnuť. Za tejto situácie ani nebolo potrebné zaoberať sa ďalšími žalobcom namietanými skutočnosťami, ktorými žalobca spochybňoval okolnosti a relevantnosť hlasovania vlastníkov dňa 15.04.2019, napokon aj súd prvej inštancie uviedol, že týmito sa zaoberal len tzv. „nad rámeč“.

25. Pokiaľ odvolateľ v podanom odvolaní ďalej namietal nedodržanie zákonného postupu hlasovania napr. tým, že mu nebola doručená pozvánka na zhromaždenie vlastníkov, odvolací súd poznamenáva. Schôzdu vlastníkov zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada

aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda (§ 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.). Ust. § 7c ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z., ukladá rade spoločenstva zvolať zhromaždenie najmenej raz za rok. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.). Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. V danom prípade sa jedná o doručovanie vyplývajúce z hmotného práva podľa § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého sa pre účinné doručenie nevyžaduje skutočné doručenie a prevzatie písomnosti zachytávajúcej právny úkon (oznámenie o konaní schôdze) adresátom, ale postačuje, že mal objektívnu možnosť spoznať jeho obsah. Podľa ustálenej súdnej praxe prejav vôle dôjde adresátovi (neprítomnej osobe) vtedy, keď sa ocitne vo sfére jeho dispozície, čo znamená, že adresát má konkrétnu možnosť oboznámiť sa s obsahom prejavu a za takúto možnosť oboznámiť sa s obsahom prejavu treba považovať samotné doručenie poštovej zásielky obsahujúcej prejav vôle do poštovej schránky adresáta. V prejednávanej veci nebolo sporným, že žalobca sa zhromaždenie osobne zúčastnil, t.z. mal vedomosť o konaní zhromaždenia, preukázateľne tak nedošlo k porušeniu jeho práv. Zároveň je potrebné doplniť, že v prípade, ak by bolo preukázané nedodržanie zákonom stanoveného postupu (oznámenie o schôdzi vlastníkov nebolo v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi, ak zmluva o spoločenstve neurčí inak), jediným právnym prostriedkom je len podanie žaloby podľa ust. § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z., ktorá musí smerovať voči ostatným vlastníkom, nie proti osobe, ktoré porušila zákonom uložené povinnosti.

26. Pokiaľ odvolateľ namietal formálne nedostatky pozvánky, majúc za to, že neobsahuje body, ktoré budú predmetom hlasovania, je potrebné poukázať na bod 2 a 3 pozvánky, kde je uvedené : bod 2. Správa predsedu o činnosti. Účtovnej uzávierke a rozbor nákladov za rok 2018, bod. 3 Správa o činnosti Rady spoločenstva, t.z. body ktoré boli i predmetom hlasovania, tak ako to vyplýva z bodu 5 Zápisnice zo zhromaždenia. Vzhľadom k uvedenému tak program zhromaždenia bol súladným s ust. § 7b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., ktorý ukladá spoločenstvu povinnosť najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu a povinnosť vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Vo vzťahu k odvolateľom cit. ust. § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., je potrebné uviesť, že cit. Ustanovenie sa vzťahuje na obsah zápisnice, nie na obsah pozvánky. Pričom v prejednávanej veci sa body uvedené v Pozvánke zhodovali s obsahom Zápisnice.

27. V podanom odvolaní odvolateľ ďalej namietal, že mu nebolo umožnené skontrolovať pred začiatkom zhromaždenia plnomocenstvá. Ust. § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., oprávňuje vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 príľahlého pozemku. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Odvolateľ neozrejmil, či požiadal nejakú z prítomných osôb o predloženie splnomocnenia, ani bližšie neuviedol, na základe akých skutočností nadobudol dojem, že osoby ktoré sa na zhromaždení zúčastnili neboli oprávnené hlasovať. Preto púhe, ničím neosvedčené spochybňovanie práva prítomných vlastníkov hlasovať na zhromaždení, zo strany žalobcu nemožno považovať za dôvodné. V prípade ak by sa na zhromaždení takáto osoba nachádzala, bola by povinná sa preukázať udeleným plnomocenstvom na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu. Z toho však nevyplýva právo týchto osôb požadovať aj doklad totožnosti danej osoby.

28. Ak odvolateľ poukazoval na to, že Zápisnica neobsahuje podpis G. E., t.z. osoby, ktorá viedla zhromaždenie, tak ako to vyžaduje ust. § 14a ods. 5 písm. f) zákona č. 182/1993 Z.z., uvedenej námietke možno priznať úspech. Podpisom „predsedajúceho“ sa rozumie podpis osoby, ktorá zhromaždenie viedla, čo v danom prípade vychádzajúc zo Zápisnice bol doc. Kratochvíl, nie G. I., ako nesprávne uviedol súd prvej inštancie. Zápisnica ako dokument obsahujúci zápis určitých právne významných skutočností, nie je sama o sebe právnym úkonom. Z tohto hľadiska je v prípade absencie niektorých náležitostí nesprávne hovoriť o neplatnosti zápisnice. Neplatné môžu byť len rozhodnutia prijaté na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní ako výsledku kolektívneho procesu tvory vôle (Valachovič, M, Grausová, K., Cirák, J. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Komentár. Bratislava: C.H.Beck, 2023, str. 1190). Vo vzťahu námietkam žalobcu týkajúcim sa absencie náležitosti zápisnice uvedenej v bode b) cit. ustanovenia (odsúhlasený program schôdze vlastníkov) je zásadným, že program je v oznámení (pozvánke) len navrhovaný a na schôdzi ho môžu vlastníci modifikovať alebo následne schváliť, tak ako to bolo aj v danom prípade (viď Zápisnica, kde je uvedené, že program bol schválený a v bode 5 Zápisnice je zoznam schválených uznesení a výsledky hlasovania).

29. Vo vzťahu k námietkam odvolateľa, že žalovaný mal dokumenty (Správu o činnosti, Účtovnú závierku, Rozbor nákladov, Správu o činnosti rady) v predstihu predložiť vlastníkom odvolací súd upriamuje pozornosť na ust. § 7b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., „Spoločenstvo je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome“. Použitý pojem „predložiť“ je potrebné vykladať ako akúkoľvek formu sprístupnenia tejto správy, t.zn. vo vzťahu k prítomným vlastníkom na schôdzi bola postačujúcou ústna forma prečítania. Vo vzťahu k námietkam, že predkladané správy neboli predložené v súlade so zákonom je potrebné uviesť, že zákonodarca presne nedefinuje obsahové náležitosti správy o činnosti spoločenstva za predchádzajúci rok. Malo by sa jednať o informácie o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a iné významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu. Ak vlastníci považujú za relevantné z pohľadu správy aj iné skutočnosti, prípadne žiadajú predloženie podrobných údajov, je potrebné takýto rozsah požadovaných informácií uviesť v Zmluve o spoločenstve.

30. Pokiaľ odvolateľ namietal, že súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozhodnutia nesprávne uviedol, že listinné dôkazy (pozvánka na zhromaždenie vlastníkov, zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov zo dňa 15.04.20149, náklady za rok 2018, zmluvu o založení spoločenstva a iné) boli predložené v konaní žalobcom, pričom správne malo byť uvedené, že boli predložené žalovaným, uvedené pochybenie t.z. nesprávnosť označenia strany sporu, nemalo vplyv na vecnú správnosť záverov súdu prvej inštancie.

31. Dôvodnosť podaného odvolania odvolateľ odôvodnil aj tým, že nemohol svoje tvrdenia preukázať, nakoľko mu nebolo umožnené nahliadať do dokumentov, z čoho možno vyvodiť naplnenie odvolacieho dôvodu podľa ust. § 365 ods.1 písm. g) CSP (zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené). Vo vzťahu k žalobcom pripojenému audiozáznamu z priebehu zhromaždenia, ktorý odvolateľ predložil v odvolaní, odvolateľ bližšie nešpecifikoval kedy tento záznam získal, preto nebolo možné posúdiť, či uvedeným audiozáznamom disponoval už v konaní pred súdom prvej inštancie, t.z. či tento mohol predložiť už v konaní pred súdom prvej inštancie. Odvolacia argumentácia v podobe nových skutočností a nových dôkazov je prípustná len za splnenia zákonom stanovených podmienok. Ust. § 366 CSP umožňuje v odvolacom konaní použiť prostriedky procesného útoku alebo procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie 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. Pričom dôkazné bremeno týkajúce sa skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorý z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé dôsledky, ide teda o toho účastníka, ktorý existenciu takýchto skutočností tvrdí. Vychádzajúc z uvedeného tak súd prvej inštancie pri rozhodovaní vo veci prihliada len na to, čo vyšlo za konania najavo, pričom odvolací súd je takto zisteným skutkovým stavom viazaný.

32. Vo vzťahu k námietkam odvolateľa, že súd prvej inštancie svoje rozhodnutie dostatočným spôsobom neodôvodnil, keď sa nevysporiadal so všetkými námietkami uvádzanými žalobcom pred súdom prvej inštancie, odvolací súd zhodne s názorom žalovaného uvádza, že rozhodnutie prvoinštančného súdu je odôvodnené dostatočne a presvedčivo. Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03). Vo vzťahu k ostatným odvolacím námietkam odvolateľa odvolací súd uvádza, že podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Preto na zostávajúcu odvolaciu argumentáciu odvolateľa odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

33. Vzhľadom k uvedenému odvolací súd konštatuje, že obsah odvolania žalobcu nebol spôsobilý spochybníť správnosť záverov napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích dôvodov v ňom uvedených, keď ani v odvolacom konaní neboli zistené také rozhodujúce skutočnosti alebo dôkazy, ktoré by spochybňovali správnosť právnych záverov, na ktorých prvoinštančný súd založil svoje rozhodnutie.

34. Na základe uvedeného odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie (vrátane výroku o trovách konania pred súdom prvej inštancie), ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP, potvrdil.

35. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 CSP vychádzajú z toho, že v odvolacom konaní mal v plnom rozsahu úspech žalovaný, preto o nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol tak, že úspešný žalovaný má proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

36. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).