

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **S., spol. s r.o.**, so sídlom v L., proti žalovanému **M., s.r.o.**, so sídlom v B., **o zaplatenie 2 148,94 € (64 739 Sk) s príslušenstvom**, vedenej na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 20 C 153/2004, na dovolanie žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 13. marca 2008 sp. zn. 3 Co 334/2006, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 13. marca 2008 sp. zn. 3 Co 334/2006 **z r u š u j e** a vec vracia tomuto súdu na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bratislava III rozsudkom z 5. apríla 2006 č.k. 20 C 153/2004-114 konanie v časti o zaplatenie poplatku z omeškania vo výške 2,5 promile denne zo sumy 64 739 Sk za obdobie od 21. mája 2002 do 31. decembra 2004 zastavil, žalovaného zaviazal v lehote troch dní zaplatiť žalobcovi 64 739 Sk s poplatkom z omeškania vo výške 2,5 promile denne od 1. januára 2005 do zaplatenia ako i 3 485 Sk trov konania. Rozhodol tak po zistení, že žalobca na základe zmluvy o výkone správy z 2. januára 2001 uzavretou s vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu nachádzajúceho sa v L., P. č. X., vykonáva správu, zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu a že žalovaný v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy neuhrádzal v období od 21. mája 2002 do 22. apríla 2004 predpísané platby na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a za poskytovanie služieb spojených so správou domu a s užívaním bytu č. X., nachádzajúceho sa v L., P. č. 2. Preto žalovaného zaviazal na zaplatenie vzniknutého nedoplatku vo výške uplatnenej žalobou a s poukazom na § 517 Občianskeho zákonníka v spojení s § 4 nar. vlády č. 87/1995 Z.z. aj na zaplatenie poplatku z omeškania za žalobcom nárokované obdobie od 1. januára 2005. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Bratislave rozsudkom z 13. marca 2008 sp. zn. 3 Co 334/2006 na odvolanie žalovaného zmenil rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej vyhovujúcej časti tak, že žalobu zamietol a žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania. Odvolací súd zhodne so súdom prvého stupňa mal preukázané, že žalovaný bol v období od 21. mája 2002 do 22. apríla 2004 vlastníkom bytu č. X. na VI. poschodí bytového domu súpisného čísla X., nachádzajúceho sa v L., P. č. 2, ako i príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku parc. č. X. – zastavaná plocha a nádvorcia vo výmere X. m², ako i že za uvedené obdobie správcovi domu neuhrádzal platby spojené s užívaním bytu a so zabezpečením prevádzky, údržby a opravy spoločných častí a zariadení domu. Stotožnil sa s názorom súdu prvého stupňa, že žalovaný ako vlastník predmetného bytu bol povinný tieto platby za obdobie, pokiaľ bol vlastníkom bytu, uhrádzať. Na rozdiel od prvostupňového súdu však bol toho názoru, že žalobca v čase podania predmetnej žaloby (6. mája 2004) nemal aktívnu legitimáciu v konaní a mal za to, že oprávnenými na vymáhanie nedoplatku boli iba vlastníci bytov a nebytových priestorov daného bytového domu. Odvolací súd pri posudzovaní aktívnej legitimácie žalobcu v konaní vychádzal z toho, že do 30. septembra 2007 správca mal oprávnenie konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov iba v prípade, ak tieto práva boli na správcu prevedené, ak bol správca zmluvou splnomocnený na takéto zastupovanie, čo sa v danom prípade nestalo, nakoľko splnomocnenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov na vymáhanie platieb spojených s užívaním bytu a so zabezpečením prevádzky, údržby a opravy spoločných častí a zariadení domu nebolo správcovi zmluvou o výkone správy z 2. januára 2001 udelené. Z uvedeného dôvodu preto podľa § 220 O.s.p. zmenil vyhovujúcu časť rozsudku súdu prvého stupňa a žalobu zamietol. Výrok o náhrade trov konania odôvodnil § 224 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca. Jeho prípustnosť dôvodil ustanovením § 238 ods. 1 O.s.p. a dovolanie odôvodnil ustanovením § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. Navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Poukázal na to, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení otázky jeho aktívnej legitimácie v konaní.

Žalovaný sa k dovolaniu žalobcu písomne nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 druhá veta O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd predovšetkým otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. (t.j. či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným). Žiadna z týchto väd nebola v dovolaní namietaná a ani nevyšla najavo v dovolacom konaní.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnúť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Žiadna z väd takejto povahy nebola v dovolaní namietaná a ani nevyšla najavo v dovolacom konaní.

Dovodateľ tvrdí, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Dovolací súd právne posúdenie otázky aktívnej legitímácie žalobcu v konaní odvolacím súdom nepovažuje za správne.

Pôvodná právna úprava zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a to až do účinnosti novely uvedeného zákona uskutočnenou zákonom č. 367/2004 Z.z. [účinný od 1. júla 2004 (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“)], neobsahovala právnu úpravu, ktorá by bez ďalšieho umožňovala, aby správca vo svojom mene alebo v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov vymáhal na súde prípadné nedoplatky na platiach vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Toto oprávnenie nemožno vyvodiť ani z ustanovenia § 8 zákona o vlastníctve bytov (v znení platnom do 30. júna 2004), ktoré síce umožňovalo v zmluve o výkone správy upraviť najmä vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu (§ 8 ods. 1 písm. a), ako aj spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 8 ods. 1 písm. c), avšak právo na vymáhanie nedoplatkov samotným správcom zákon neobsahoval. V tomto smere je potrebné zdôrazniť, že zákon o vlastníctve bytov predpokladal predovšetkým vzájomnú zmluvnú úpravu vnútorných vzťahov správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov a spôsob hospodárenia s účelovo určenými prostriedkami (reálne existujúcimi) fondu prevádzky, údržby a opráv. Uvedená právna úprava však nevyklúčovala možnosť dohodnúť aj práva správcu súvisiace s vymáhaním nedoplatkov, čo možno vyvodiť predovšetkým z pojmu „najmä“ uvedeného v § 8 ods. 1, prvá veta zákona o vlastníctve bytov. To teda znamená, že zákon o vlastníctve bytov (ani Ústava Slovenskej republiky – čl. 2 ods. 3) nevyklúčoval, aby zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodli, že správca je oprávnený v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonávať aj hmotnoprávne úkony v rozsahu dohodnutom v zmluve o výkone správy a k výkonu tomu zodpovedajúcich procesných práv, za ktoré treba považovať aj právo

konať v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov na súde, a to vrátane podania žaloby a výkonu všetkých procesných práv v súdnom konaní.

Vychádzajúce z vyššie uvedeného možno teda uzavrieť, že až do účinnosti zákona č. 367/2004 Z.z. (účinný od 1. júla 2004) správca mohol v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov uplatniť ich práva na súde len vtedy, ak mu takéto právo vplynulo zo zmluvy o výkone správy. Jednoznačnosť uvedeného záveru vyplýva aj z možnosti nechať sa pri právnych úkonoch (hmotnoprávných) zastúpiť (§ 31 a nasl. Občianskeho zákonníka).

Nepriamy zákaz zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní na súde (realizovať procesné práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov) obsahujú ustanovenia § 24 a nasl. O.s.p. V tejto súvislosti však treba uviesť, že podanie žaloby na súde má nielen procesné ale aj hmotnoprávne dôsledky, a preto podaniu žaloby správcem na základe plnej moci (ktorá môže byť aj obsahom zmluvy o výkone správy), treba priznať účinky. Spornou zostáva otázka, či správca (avšak len vtedy, ak je právnickou osobou) môže v súdnom konaní vystupovať ako zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Podľa ustanovenia § 24 O.s.p. s výnimkou prípadov uvedených v ustanoveniach § 25 a § 26 O.s.p. sa účastník konania môže v zásade dať v súdnom konaní zastúpiť len fyzickou osobou. Dôsledná aplikácia uvedených ustanovení Občianskeho súdneho poriadku znamená, že v konaní o právach účinne uplatnených podaním na súde správcem, konajúci súd má povinnosť vydať rozhodnutie o nepripustení zastúpenia a súčasne poučiť účastníka konania (vlastníka resp. vlastníkov bytov a nebytových priestorov), že na zastupovanie v konaní si môže zvoliť len fyzickú osobu (okrem prípadov uvedených v § 25 a § 26 O.s.p.). Iná je však situácia, ak správca uplatňoval práva prislúchajúce vlastníkom bytov a nebytových priestorov vo svojom mene, teda ak v prípadnej žalobe označil ako žalobcu seba ako správcu. V takom prípade správca nebol aktívne legitimovaný na podanie takejto žaloby a súd musel takúto žalobu bez ďalšieho zamietnuť, a to aj vtedy, ak by toto právo správca odvodzoval z ustanovení zmluvy o výkone správy. Zmluvou o výkone správy nebolo totiž možné bez hmotnoprávneho prejavu (napr. postúpenie pohľadávky) preniesť iba procesné právo (to je výnimočne možné len v zákone stanovených prípadoch).

Uvedený postup súdu bol však možný len do účinnosti zákona č. 367/2004 Z.z. Od 1. júla 2004 takýmto postupom bráni ustanovenie § 8b ods. 1, podľa ktorého správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet

vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ustanovenie § 8b ods. 2 písm. e/, podľa ktorého pri správe majetku vlastníkov je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky, a to v spojení s prechodným ustanovením § 31 ods. 2, veta druhá uvedenej novely, ktoré ukladalo správcovi, ktorý vykonával činnosť podľa doterajších predpisov, povinnosť zosúladiť svoju činnosť s týmto zákonom (t.j. s ustanoveniami novely) najneskôr do šiestich mesiacov od účinnosti zákona. Bez zreteľa na znenie zmluvy o výkone správy, správca mal teda povinnosť postupovať podľa ustanovení zákona (v znení novely vykonanej zákonom č. 367/2004 Z.z.), teda postupovať podľa citovaných ustanovení § 8b ods. 1, ods. 2 písm. e/ zákona č. 367/2004 Z.z. Z uvedeného je potom možné vyvodiť záver, že počnúc dňom 1. júla 2004 bol správca oprávnený pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo svojom mene, na účet vlastníkov vymáhať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Pretože právna úprava účinná od 1. júla 2004 oprávnenie (a povinnosť) správcu neviazala iba na práva, ktoré vzniknú v budúcnosti, toto oprávnenie sa týkalo aj práv nadobudnutých vlastníkami bytov a nebytových priestorov pred účinnosťou novely uskutočnenej zákonom č. 367/2004 Z.z. Ak teda začalo súdne konanie pred 1. júlom 2004, v ktorom ako žalobca bol označený správca a súd žalobu z dôvodu nedostatku aktívnej legitímácie zatiaľ nezamietol, od 1. júla 2004 už tak nemohol urobiť v dôsledku zmeny právnej úpravy. Na týchto záveroch nemení nič ani právna úprava zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonaná zákonom č. 268/2007 Z.z., účinná od 1. júla 2007.

Vyššie uvedený výklad zodpovedá zmyslu výkonu správy bytov a nebytových priestorov v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; prípadná nedôslednosť (nejednoznačnosť) právnej úpravy nemôže mať za následok odňatie práv, resp. nemožnosť reálne sa ich domôcť len vzhľadom na závažné procesné prekážky, na ktoré poukazuje dovolateľ v dovolaní, a ktorých odstránenie sledovala práve novela uskutočnená zákonom č. 367/2004 Z.z.

Z uvedeného vyplýva, že pokiaľ odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa v jeho vyhovujúcej časti a zamietol žalobu len z dôvodu nedostatku aktívnej legitímácie,

rozhodol v rozpore s vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami a závermi k nim uvádzanými dovolacím súdom; jeho rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Najvyšší súd Slovenskej republiky preto rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec vrátil Krajskému súdu v Bratislave na ďalšie konanie (§ 243b O.s.p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 15. októbra 2009

JUDr. Daniela Sučanská, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková