

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Obdo/25/2022
Identifikačné číslo spisu:	6119427722
Dátum vydania rozhodnutia:	28.09.2022
Meno a priezvisko:	JUDr. Jaroslava Fúrová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2022:6119427722.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jaroslavy Fúrovej a členiek senátu JUDr. Kataríny Pramukovej a JUDr. Andrey Sedláčkovej, v spore žalobcu: Stavebné bytové družstvo Zvolen, so sídlom Nográdyho 1455/24, 960 01 Zvolen, IČO: 00 222 054, právne zastúpeného TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen, IČO: 47 235 888, proti žalovanému: A.M.F STAV s.r.o., so sídlom Krné 3672, 962 12 Detva, IČO: 45 669 023, právne zastúpenému JUDr. Ľubomírom Ivanom, advokátom, so sídlom kancelárie SNP 41, 960 01 Zvolen, o zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 11 465,31 eur s príslušenstvom, v konaní o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 24. novembra 2021, č. k. 41Cob/36/2021-195, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 24. novembra 2021, č. k. 41Cob/36/2021-195 v spojení s rozsudkom Okresného súdu Zvolen z 1. decembra 2020, č. k. 11Cb/2/2020-108 a obsahovo nadväzujúce uznesenie Okresného súdu Zvolen z 13. januára 2022, č. k. 11Cb/2/2020-222, z r u š u j e a v e c v r a c i a súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Zvolen (ďalej aj „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 1. decembra 2020, č. k. 11Cb/2/2020-108 v prvom výroku žalobu o zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 11 465,31 eur s 9 % - ným úrokom z omeškania ročne od 24. augusta 2019 do zaplatenia zamietol a druhým výrokom uložil žalobcovi nahradiť žalovanému trovy konania v celom rozsahu, čo odôvodnil tým, že predmetná zmluva o dielo, ktorá bola uzatvorená písomne medzi objednávateľom označeným ako „Vlastníci bytov v bytovom dome na ulici X.“ v zastúpení správcu - žalobcu a zhotoviteľom - žalovaným je absolútne neplatný právny úkon z dôvodu porušenia ustanovenia § 37 ods. 1 a § 39 Občianskeho zákonníka.

2. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že pre platnosť právneho úkonu sa vyžaduje, aby tento bol urobený osobou oprávnenou na takýto právny úkon, pričom súd prvej inštancie mal za to, že tak, ako je v zmluve o dielo označený objednávateľ, a to slovami „Vlastníci bytov X.“, je neurčité, keď predmetní vlastníci jednotlivých bytov mali byť označení spôsobom, a to menom a priezviskom jednotlivých vlastníkov, rodným číslom, resp. dátumom narodenia, pričom súd prvej inštancie poukázal

na to, že uvedené označenie by malo korešpondovať minimálne s označením na listoch vlastníctva jednotlivých vlastníkov predmetných bytov v zmysle katastrálneho zákona. V prípade neoznačenia týchto vlastníkov menom, priezviskom, dátumom narodenia a inými nezameniteľnými identifikačnými údajmi nie je označenie objednávateľa v súlade s požiadavkou zákonodarcu v rámci určitosti právneho vzťahu, pretože nie je zrozumiteľné, kto je vlastníkom konkrétnych jednotlivých bytov. V zmysle § 9 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platného k 13. októbru 2017 sa právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločenstvo; a ak sa spoločenstvo nezriaďuje, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Z uvedeného teda vyplýva, že tak vážne právne úkony, akým zmluva o dielo bezpochyby je, musí byť jednoznačne určené, kto sú vlastníci jednotlivých bytov v tom, ktorom bytovom dome, v kontexte čoho súd prvej inštancie poukázal na § 133 ods. 1 Civilného sporového poriadku, pričom aj keď nejde o hmotnoprávny úkon, ktorým bezpochyby zmluva o dielo je, v tomto paragrafe sa jednoznačne uvádza, že fyzická osoba sa v žalobe označuje menom, priezviskom, adresou trvalého pobytu, dátumom narodenia alebo iným identifikačným údajom. Zároveň súd prvej inštancie poukázal aj na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 20. februára 2020, sp. zn. II. ÚS 302/2019-44, kde sa v určitých častiach uvádza, že v bode 11. „do prijatia novely (myslí sa novela zákona č. 283/2018 Z. z.) bol v obdobných veciach správca oprávnený konať pred súdom pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keď stranami konania boli jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorých správca zastupoval ako ich zákonný zástupca. V bode 25. sa uvádza, že v čase podania žaloby aktívna vecná legitímácia svedčila jednotlivým vlastníkom bytov a správca, na základe vtedy platnej právnej úpravy bol priamym zástupcom účastníkov bytov ex lege. Zároveň súd prvej inštancie poukázal na to, že v predmetnom spore samotnými žalobcami boli vlastníci bytov. V tomto spore samotní vlastníci bytov vystupovali na strane žalobcov ako osoby označované menom, priezviskom, dátumom narodenia, ako aj bydliskom. Nedá sa preto prisvedčiť, že by pri hmotnoprávnom úkone uzatvárania, napr. zmlúv stačilo označenie vlastníka bytu, toho ktorého bytového domu, ale je potrebné podľa súdu označiť konkrétnu osobu, ktorá, ten ktorý byt vlastní. V prípade, ak k takémuto označeniu nedôjde, súd prvej inštancie mal za to, že samotná zmluva je v tejto časti neurčitá, a teda odporuje zákonu, spôsobuje absolútnu neplatnosť takéhoto právneho úkonu. Akákoľvek zmluva, prípadne iný hmotnoprávny úkon, ktorý sa týka výkonu správy domu, ktorý uskutočňuje správca, takýto úkon zaväzuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a preto je správne, ak v zmluve s dodávateľmi, napr. pri dodávke elektriny, plynu, vody, resp. zmluvy o bankových účtoch zmluvy o dielo sú označení ako zmluvná strana samotní vlastníci bytov. Správca bytov, ako v tomto prípade žalobca, nie je stranou, ktorá uzatvára zmluvu, ale je len zástupcom takejto strany. Preto v prípade, ak samotná strana nie je identifikovaná jednotlivými vlastníkami predmetných bytov, ktorí celú takúto stranu zmluvy tvoria, má to za následok nedostatočné označenie zmluvnej strany, a preto aj následne neplatnosť zmluvy. Správcovi bytov nič nebráni vypracovať listinu, v ktorej by figurovali všetci vlastníci bytov a pre zjednodušenie pri podpisovaní zmluvných právnych dohôd by predmetná listina s jednotlivými vlastníkami bytov bola neoddeliteľnou súčasťou takejto zmluvy, pričom by sa na strane, napr. ako v tomto prípade objednávateľa, síce v hlavičke uviedlo, že vlastníci bytov, ale podľa neoddeliteľnej súčasti tejto zmluvy by boli konkretizovaní jednotliví vlastníci bytov, čím by došlo k jednoznačnej identifikácii účastníkov, ktorí ten ktorý právny úkon uzatvárajú. V uvedenom kontexte súd prvej inštancie poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 29. septembra 2016, sp. zn. I Cdo 67/2014, ktorý uviedol „že realizáciou názoru žalobcov, že na identifikáciu žalobcov postačuje k návrhu priložiť internetový výpis z listu vlastníctva by v právnych vzťahoch dochádzalo k vážnemu narušeniu princípu právnej istoty. V civilnom konaní je nemysliteľné, aby sa určenie žalobcu a žalovaného prenechávalo niekomu inému napr. súdu.“; k čomu dodal, že aj keď ide o označenie účastníkov v rámci súdneho konania, mal za to, že takto by mali byť účastníci označovaní aj v rámci vzájomných právnych vzťahov, a to teda pri uzatváraní napr. aj zmluvy o dielo tak, ako to bolo v tomto prípade. Zmluva preto nebola uzatvorená v súlade so zákonom, a teda nebola uzatvorená s tým subjektom, ktorý by mal vystupovať na strane objednávateľa, keďže nedošlo k určitému označeniu vlastníkov jednotlivých bytov predmetného bytového domu č. 19 a 21.

3. Sekundárne súd prvej inštancie uviedol, že pokiaľ ide o námietku, že žalobca nemá aktívnu legitímáciu na podanie predmetnej žaloby, s týmto sa nesúhlasil a mal za to, že aktívna legitímácia žalobcu je tu

daná. Je potrebné poukázať na to, že došlo k rozdielnej úprave, a to do 31. októbra 2018 a od 1. novembra 2018, na základe novelizácie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zákonom č. 283/2018 Z. z., kde už jednoznačne z § 9 ods. 7 druhá veta vyplýva, že 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. Keďže žaloba bola podaná dňa 11. novembra 2019, t. j. po účinnosti vyššie uvedenej novely súd prvej inštancie mal za to, že žalobca koná vo vlastnom mene, ale len na účet jednotlivých vlastníkov bytov, k čomu súd prvej inštancie poukázal na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 302/2019-44, kde v bode 11. sa okrem iného uvádza: „...od 1. novembra 2018 po nadobudnutí účinnosti predmetnej novely (myslí sa tým novela č. 283/2018 Z. z.) prešli práva na správcu, ktorý sa stal aktívne alebo pasívne legitimovaným a koná sám v danom súdnom alebo inom konaní za vlastníkov bytov a nebytových priestorov.“ Z uvedeného teda vyplýva, že samotné konanie žalobcu je v prípade konania pred súdom oprávnené a tento ani nemá oprávnenie žalobu podať v tom zmysle, že by napísal, že žalujúcimi sú jednotliví vlastníci bytov v jeho zastúpení, pretože v tomto prípade by išlo o zle označenú osobu na strane žalobcu. Okrajovo súd prvej inštancie poukázal na to, že z § 9 ods. 7, kde sa uvádza, že správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov je možno sa zamyslieť nad tým, či by v rámci petitu sa žalobca nemal domáhať zaplatenia žalovanej sumy tak, že by sa uviedlo, že žalovaný je povinný zaplatiť XY EUR na účet vlastníkov bytov, pretože v tomto prípade by mohlo dôjsť k tomu, že by síce došlo k zaplateniu určitej sumy, ale nie na účet vlastníkov bytov, ale na účet správcu, čo by nebolo s výslovnou dikciou predmetného § 9 ods. 7. K uvedenému však súd poukazuje len okrajovo, keďže toto nemá vplyv na predmetné rozhodnutie.

4. Na odvolanie žalobcu (č. I. 118 - 162) Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, rozsudkom z 24. novembra 2021, č. k. 41Cob/36/2021-195 rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1 C. s. p. a žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

5. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, ktorý považoval predmetnú zmluvu o dielo za neplatný právny úkon, a to z dôvodu neurčitosti pri označení objednávateľa. V súdnom prípade bola uzavretá zmluva o dielo na obnovu bytového domu v celkovej sume vo výške 293 982,20 eur, z čoho je nepochybné, že sa jedná o taký právny úkon, z ktorého musí byť jednoznačne zrejmé, kto uvedenú zmluvu o dielo na strane objednávateľa uzatvára. Pokiaľ súd prvej inštancie uviedol, že podľa jeho názoru by mali byť vlastníci jednotlivých bytov označení menom, priezviskom, rodným číslom, resp. dátumom narodenia, odvolací súd sa priklonil k názoru, že na to, aby bola zmluva o dielo platným právnym úkonom, by postačoval odkaz na list vlastníctva k bytovému domu tak, ako to bolo uvedené v Zmluve o úvere uzavretej medzi Štátnym fondom rozvoja bývania a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese K., v zastúpení správcou Stavebné bytové družstvo Zvolen, z 18. januára 2018, na ktorú práve poukazoval žalobca, keď pri označení dlžníka okrem označenia Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome adresa K., boli títo vlastníci bytov a nebytových priestorov identifikovaní podľa listu vlastníctva k bytovému domu, ktorý bol predložený veriteľovi v zmysle odseku 15.12 Zmluvy, ktorá je prílohou č. 1 Zmluvy. Podľa názoru odvolacieho súdu, ak by bol takto označený objednávateľ v Zmluve o dielo č. 1102017, uzavretej dňa 13. októbra 2017, bol by dostatočne určitým subjektom tak, ako to vyžaduje § 9 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a z takto uzavretej zmluvy by bolo zrejmé, kto je objednávateľom predmetných prác, a to konkrétne v čase uzatvorenia a podpísania Zmluvy o dielo. Odvolací súd pokračoval, že pokiaľ žalobca v odvolaní poukazoval na Nález Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 294/2018, prípadne rozhodnutie III. ÚS 311/2007, podľa ktorého „ak ide o takú zásadnú otázku, ktorá môže spôsobiť celkovú neplatnosť zmluvy s rozsiahlymi následkami, nemôže byť vyhodnotenie skutkového stavu formalistické, ale s prihliadnutím na všetky okolnosti prípadu musí dať v zásadných veciach konkrétnu a nespochybniteľnú odpoveď“, tak odvolací súd skonštatoval, že ustanovenie § 9 ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov jednoznačne uvádza, koho zaväzujú právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, a to všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Potom, v prípade uzavretia zmluvy o dielo, by bolo postačujúce pri označení vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmluve odkázať na a pripojiť aktuálny list vlastníctva týkajúci sa vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí predmetnú zmluvu o dielo

uzatvárajú. Samotné rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co/102/2017, na ktoré poukazuje v odvolaní žalobca, konštatuje, že „v predmetných sporoch nemusí v žalobe vymenovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale postačí, ak v žalobe všeobecne uvedie, že pasívne legitimovaní sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v konkrétnom dome (prípadne priložili list vlastníctva, z ktorého sú konkrétni vlastníci bytových a nebytových priestorov zrejmí) a uvedie, že zo zákona koná v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca“, pričom uvedené korešponduje aj so Zmluvou o úvere uzavretou so Štátnym fondom rozvoja a bývania, ku ktorej bol priložený list vlastníctva a v zmluve bol identifikovaný dlžník okrem iného listom vlastníctva k bytovému domu, ktorý bol predložený veriteľovi.

6. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca (ďalej aj „dovolateľ“) dovolanie (č. l. 228 - 231), ktorého prípustnosť vyvodil z ust. § 421 ods. 1 písm. b/ C. s. p. s tým, že rozhodnutie odvolacieho súdu v predmetnej veci záviselo od vyriešenia právnych otázok, ktoré v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte neboli riešené.

7. Dovolateľ mal za to, že označenie vlastníkov ako zmluvnej strany spôsobom „Vlastníci bytov v bytovom dome na ulici X.“ je určité a obsahuje dostatočné množstvo identifikačných znakov na to, aby bolo možné v každom čase presne a nezameniteľne určiť okruh konkrétnych fyzických a právnických osôb, ktoré sú takto určenou zmluvnou stranou, nakoľko vlastníctvo každého bytu a nebytového priestoru je evidované v príslušnom katastrálnom operáte, keď každá stavba v určitej obci má zo zákona pridelené vlastné súpisné číslo ako jedinečný identifikátor, a teda je nezameniteľná s inou stavbou v danej obci. Práve preto je jednou z možností vyhľadávania informácií v katastri nehnuteľností SR dostupnom na internete zadanie katastrálneho územia a súpisného čísla stavby - bytového domu, na základe ktorých internetový vyhľadávač identifikuje list vlastníctva, na ktorom je daný bytový dom evidovaný spolu s uvedením vlastníka/vlastníkov jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome. Na verejne dostupnom liste vlastníctva sú vlastníci evidovaní v rozsahu titul, meno, priezvisko, trvalé bydlisko a dátum narodenia pri fyzických osobách a obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo pri vlastníkoch - právnických osobách. Súpisné a orientačné číslo bytového domu v danom k.ú. je rovnako silný a nezameniteľný identifikátor ako číslo listu vlastníctva v danom katastrálnom území. Dokonca ide o spoľahlivejší identifikačný údaj, nakoľko číslo listu vlastníctva, na ktorom je nehnuteľnosť (a jej vlastníci) evidovaná, sa môže plynutím času zmeniť (najčastejšie sa tak deje pri rozdelení nehnuteľnosti, kedy je jedna evidovaná na liste vlastníctva s pôvodným číslom a ďalšia je evidovaná na novom liste vlastníctva). Označenie stavby súpisným číslom je pritom v podstate nemenný údaj, nakoľko súpisné číslo je stavbe pridelené obcou pri kolaudácii a takto určené súpisné číslo identifikuje stavbu spravidla po celý čas jej existencie. Súpisné číslo je jedinečný identifikátor konkrétnej stavby v určitej obci, ktorý stavbu odlišuje od iných stavieb v danej obci a je základným predpokladom na určenie adresy zapisovanej do registra adries podľa zákona č. 125/2015 Z. z. o registri adries. Preto, keď je zmluvná strana označená ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s konkrétnym súpisným (a navyše aj orientačným) číslom, ide o nezameniteľne označenú skupinu fyzických a právnických osôb, ktorá je v každom čase presne a nezameniteľne identifikovateľná, na základe štátom vedenej evidencie vlastníkov nehnuteľností. Takéto označenie zmluvnej strany preto spĺňa všetky podmienky určitosti právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na špecifickosť zmluvných vzťahov uzatváraných vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, kedy podľa § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. „právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“, je označenie zmluvnej strany ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konkrétnom bytovom dome označenie, ktoré je plne v súlade s uvedeným zákonným ustanovením. Na druhej strane označenie vlastníkov len odkazom na list vlastníctva, resp. priloženie výpisu z listu vlastníctva k zmluve (ako to požaduje odvolací súd v napadnutom rozhodnutí) je z pohľadu § 9 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nesprávne, nakoľko pri týchto typoch zmlúv je okruh účastníkov dynamický, mení sa plynutím času v súlade s tým, ako sa mení okruh vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Okruh účastníkov hmotnoprávneho úkonu sa preto nedá zafixovať pri uzatvorení zmluvy vymenovaním fixného množstva vlastníkov podľa listu vlastníctva alebo priložením listu vlastníctva, nakoľko z právneho úkonu sú vždy zaviazaní len aktuálni vlastníci bytov a nebytových

priestorov v bytovom dome. Okrem toho k zmluve priložený výpis z listu vlastníctva nemusí obsahovať správne informácie o vlastníkoch - napríklad v prípade dedenia alebo v prípade dobrovoľnej dražby, osoby, ktoré sú zapísané v deň uzavretia zmluvy na liste vlastníctva, v skutočnosti nemusia byť vlastníckmi. Preto okrem toho, že označenie zmluvnej strany hmotnoprávneho úkonu ako vlastníci bytov konkrétneho/nezameniteľného bytového domu v určitej obci je nielen dostatočne určité, ale z právneho hľadiska aj korektnejšie ako priloženie výpisu z listu vlastníctva ako príloh k zmluve, prípadne len odkaz na číslo listu vlastníctva.

8. Dovolateľ pokračoval, že odvolací súd vo svojom rozsudku bezdôvodne upriamil svoju pozornosť na jedinú skutočnosť, a to tvrdenú neurčitost' špecifikácie subjektov na strane objednávateľa a na nej založil neplatnosť zmluvy o dielo. Rovnako k veci pristúpil súd prvej inštancie. Celý rad ďalších právne významných skutočností (t. j. skutočností, ktoré predchádzali uzavretiu zmluvy o dielo a následné správanie strán), ktoré naopak svedčili v prospech určitosti, a teda platnosti zmluvy o dielo, však odvolací súd ponechal bez relevantného dôvodu bez povšimnutia. Uzatvoreniu zmluvy o dielo predchádzalo schválenie investičnej akcie, výber zhotoviteľa, schválenie ceny diela a spôsobu financovania diela. Uvedené zo strany zhotoviteľa predpokladalo oboznámenie sa s budúcim staveniskom na mieste samom v takom rozsahu, aby objednávateľovi mohol predložiť cenovú ponuku. Cenová ponuka zhotoviteľa bola adresovaná vlastníkom bytov v bytovom dome na ulici X.. V čase uzatvorenia zmluvy o dielo bolo teda zmluvným stranám nadovšetku pochybnost' jasné, kto je objednávateľom, kto je zhotoviteľom, aké dielo sa má zhotoviť, kde sa bude dielo zhotovovať, kedy má byť hotové a aká je výška odplaty zhotoviteľa. O ničom z tohto nebol medzi stranami spor. Racionálne uvažovanie nemôže viesť k záveru, že za situácie, keď vlastníci, správca a zhotoviteľ (žalovaný) nemajú žiadnu pochybnost' o tom, kto je objednávateľom diela, do tohto právneho vzťahu vstúpi súd, ktorý prednesie svoju vlastnú predstavu o tom, či je spôsob identifikácie objednávateľa dostatočne určitý. Dovolateľ zdôraznil, že odvolací súd vec vyhodnotil čisto formalisticky, bez prihliadnutia na okolnosti prípadu, ktoré uzatvoreniu zmluvy o dielo predchádzali a ktoré dovolateľ v podanom odvolaní voči rozsudku súdu prvej inštancie uviedol a zároveň nezdôvodnil, prečo ním tvrdenú neurčitost' označenia objednávateľa nie je možné odstrániť ani za použitia výkladových pravidiel obsiahnutých v § 35 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a § 266 ods. 1, 2 a 3 Obchodného zákonníka, hoci o tejto povinnosti všeobecných súdov hovorí pomerne rozsiahla judikatúra Ústavného súdu Slovenskej republiky. Dovolateľ uzavrel, že vychádzajúc z princípu zachovania právnej istoty a z toho vyplývajúcej preferencie platnosti právneho úkonu pred jeho neplatnosťou platí, že aj v prípade určitých pochybností o určitosti obsahu právneho úkonu, tento bude neplatným len vtedy, ak tieto nedostatky nemožno preklenúť ani použitím interpretačných pravidiel stanovených v § 35 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a § 266 ods. 1, 2 a 3 Obchodného zákonníka, v súvislosti s čím vzniesol otázku zásadného právneho významu v znení: „Spĺňa taká identifikácia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako účastníkov zmluvy (zmluvnej strany), podľa ktorej sú vlastníci určení opisne spôsobom, že ide o vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s konkrétnym súpisným číslom, označením vchodov bytového domu a s uvedením presnej adresy, na ktorej sa bytový dom nachádza (ulica, súpisné a orientačné číslo, obec), zákonnú podmienku určitosti podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka?“

9. Žalovaný svoje právo nevyužil a k dovolaniu sa v súdom prvej inštancie stanovenej lehote nevyjadril (§ 436 ods. 3 in fine C. s. p.). Následne bolo 3. augusta 2022 Najvyššiemu súdu SR súdom prvej inštancie postúpené podanie žalovaného, v ktorom sa tento vyjadruje k dovolaniu tak, že toto považuje za nedôvodné, procesné neprípustné a z uvedených dôvodov ho navrhuje odmietnuť.

10. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“), ako súd dovolací (podľa § 35 C. s. p.), po zistení, že dovolanie podal včas žalobca zastúpený advokátom (§ 429 ods. 1 C. s. p.), bez nariadenia pojednávania dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

11. Dovolanie prípustné podľa § 421 ods. 1 C. s. p. možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C. s. p.). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C. s. p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri

ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav, ochádza 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.

12. Dovolať vytykal odvolaciemu súdu, že pri svojom rozhodovaní a pri formulovaní záveru o absolútnej neplatnosti Zmluvy o dielo č. 1102017 zo dňa 13. októbra 2017 z dôvodu neurčitého označenia zmluvnej strany - objednávateľa, postupoval prílišne formalisticky, keď označenie objednávateľa „Vlastníci bytov v bytovom dome na ul. X.“ považoval za neurčité, tzn. nie je jednoznačne zrejmé, kto uvedenú zmluvu o dielo na strane objednávateľa uzatvára. V doterajšej rozhodovacej praxi najvyššieho súdu sa tento doposiaľ otázkou identifikácie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako účastníkov zmluvy (zmluvnej strany) osobitne nezaoberal, čím je daná prípustnosť dovolania žalobcu podľa § 421 ods. 1 písm. b/ C. s. p.

13. Z odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu v zásade vyplýva, že tento považoval v Zmluve o dielo č. 1102017 z 13. októbra 2017 označenie objednávateľa „Vlastníci bytov v bytovom dome na ul. X.“ za nedostatočne určité, keď z obsahu zmluvy (resp. jej príloh), bez ďalšieho nebolo možné určiť, ktoré konkrétne fyzické a právnické osoby predmetnú skupinu osôb tvoria. Podľa názoru odvolacieho súdu oproti názoru súdu prvej inštancie vyplýva, že na to, aby zmluva (právny úkon) bola dostatočne určitá, síce nie je potrebné, aby každý jeden z vlastníkov bol v zmluve individuálne uvedený v rozsahu meno a priezvisko (prípadne ďalšie identifikátory), avšak pri označení vlastníkov bytov a nebytových priestorov je (minimálne) potrebné v zmluve odkázať na a pripojiť aktuálny list vlastníctva týkajúci sa vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí predmetnú zmluvu o dielo uzatvárajú (viď. bod 35. in fine, resp. bod 36. druhá veta napadnutého rozsudku). Zásadnou otázkou v spore tak, ako ju identifikoval aj dovolať, preto bolo posúdenie, či označenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako účastníkov zmluvy (zmluvnej strany), podľa ktorej sú vlastníci určený popisne spôsobom, že ide o vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s konkrétnym súpisným číslom, označením vchodov bytového domu a s uvedením presnej adresy, na ktorej sa bytový dom nachádza (ulica, súpisné a orientačné číslo, obec), spĺňa zákonnú podmienku určitosti podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

14. Ústavný súd dlhodobo uprednostňuje zmluvnú autonómiu pred prílišným formalizmom pri výklade zmlúv (I. ÚS 640/2014), preto striktné formalistický výklad právnej normy v kontexte predmetnej zmluvy vedie k nespravodlivému záveru, ktorý znamená porušenie základných práv (primerane I. ÚS 164/2012). Aj najvyšší súd vo svojej už ustálenej rozhodovacej praxi (viď. napr. rozsudok z 27. septembra 2001, sp. zn. 7MOBdo/2/2000 (Zb. č. 9/2002), resp. rozsudok z 30. apríla 2008, sp. zn. 1OBdoV/2/2006-399) dlhodobo judikuje, že nepresnosti v označení účastníka zmluvy nespôsobujú neplatnosť zmluvy, ak je nepochybné, kto zmluvu uzavrel. Z ustálenej rozhodovacej praxe ďalej vyplýva, že prax, kedy všeobecné súdy uprednostňujú výklad vedúci k neplatnosti zmluvy, nie je ústavne konformná a je v rozpore s princípmi právneho štátu (opäť I. ÚS 640/2014). Len v prípade, ak pojmy použité na jazykové vyjadrenie obsahu právneho úkonu sú natoľko nejednoznačné alebo nejasné, že z nich nie je možné ani s prihliadnutím na vôľu účastníkov usudzovať o zámere, ktorý sa mal naplniť, môže byť opodstatnený záver o neurčitosti právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka (viď. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 16. apríla 2009 sp. zn. 5Cdo/205/2008).

15. Podporne možno poukázať aj na rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu Českej republiky (rozsudok z 10. apríla 1997, sp. zn. 2Cdon/386/1996, zhodne rozsudok z 27. októbra 1999, sp. zn. 2Cdon/824/1997), podľa ktorého: „Váda v označení osoby, ktorá činí právny úkon, nezpôsobuje sama o sobe jeho neplatnosť, pokiaľ z celého obsahu písomného prejavu vôle jeho výkladom (§ 35 odst.2 obč.zák.), popř. Objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn, zjistit , kdo byl vedle vlastníka předmětného objektu účastníkem smlouvy.“

16. Text zmluvy je prvotným priblížením sa k významu zmluvy, ktorý si chceli jej účastníci svojím

konaním stanoviť, avšak doslovný výklad textu zmluvy môže, ale nemusí byť v súlade s vôľou konajúcich strán. Ak vôľa zmluvných strán smeruje k inému významu a ak sa podarí vôľu účastníkov procesom hodnotenia skutkových a právnych otázok ozrejmiť, má zhodná vôľa účastníkov zmluvy prednosť pred doslovným významom textu nimi formulovanej zmluvy. Vôľa je vnútorným stavom konajúcej osoby, ktorý nie je bezprostredne prístupný interpretovi právneho úkonu, a nie je interpretom tohto právneho úkonu poznateľný. Na vôľu je preto nutné hľadiť (usudzovať) z vonkajších okolností spojených s podpisom a realizáciou zmluvného vzťahu, hlavne na okolnosti spojené s podpisom zmluvy a následne na konanie účastníkov po podpise zmluvy. (I. ÚS 243/2007)

17. Posúdiac Zmluvu o dielo č. 1102017 z 13. októbra 2017 (č. l. 8-11) a tam uvedené označenie objednávateľa „Vlastníci bytov v bytovom dome na ul. X.“, s prihliadnutím na predmet zmluvy (2.1 obnova bytového domu na ulici X.) a v kontexte s vykonaným dokazovaním a skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie a doplneným odvolacím súdom, nemožno mať pochybnosti, kto je objednávateľom diela. Správca pri uzatváraní zmlúv nevystupuje ako účastník týchto zmlúv (ako zmluvná strana), pretože plnenia zo zmlúv nie sú poskytované správcovi, teda nie sú realizované v jeho prospech, ale sú realizované v prospech jednotlivých vlastníkov bytov či nebytových priestorov. Označenie skupiny fyzických a právnických osôb (účastníci právneho vzťahu v pozícii objednávateľa) ako vlastníci bytov v bytovom dome na ul. X. predstavuje nezameniteľné kritérium dohľadateľnosti a možnosti individualizácie jednotlivých fluktuujúcich osôb (v príslušnom čase), v prospech ktorých má byť zo zmluvy plnené. Podľa § 2c zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb, je obec povinná určiť súpisné číslo každej budove nachádzajúcej sa na území obce. Súpisné číslo je jedinečné pre každú budovu v katastri obce, ktorá je povinná súpisné číslo určiť. Stavbu určenú adresou (ulica a obec) a súpisným a orientačným číslom nemožno zameniť za inú stavbu. Evidencia vlastníkov je verejne prístupná databáza, ktorá umožňuje okamžité dohľadanie a individualizovanie konkrétnych osôb, ktoré sú zo zmluvy oprávnené a zároveň povinné.

18. Súčasne je potrebné prihliadnuť aj na eventuálnu fluktuáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tom, ktorom bytovom dome, ktorá spôsobuje zmenu v osobe objednávateľa (v rozsahu konkrétnej fyzickej, resp. právnickej osoby). Správne preto uvádza žalobca, že všeobecné označenie zmluvnej strany ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v konkrétnom bytovom dome predstavuje určité a vhodné označenie zmluvnej strany (primerane viď. prechod práv a povinností zo scudzovateľa na nadobúdateľa podľa § 7a ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Možno preto uzavrieť a zodpovedať žalobcom nastolenú právnu otázku (bod 8.) tak, že označenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome spôsobom, že ide o vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s konkrétnym súpisným číslom, označením vchodov bytového domu a s uvedením presnej adresy, na ktorej sa bytový dom nachádza (ulica, súpisné a orientačné číslo, obec), ako účastníkov právneho úkonu (vzťahu), spĺňa zákonnú podmienku určitosti podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

19. Bez ohľadu na vyššie uvedené je však potrebné zdôrazniť, že v zmysle citovanej judikatúry (body 14. - 15.) a ustálených ústavnoprávnych zásad, aj v prípade, pokiaľ by najvyšší súd dospel k záveru, že predmetné označenie účastníkov právneho úkonu (vzťahu) (bod 18.) je nepostačujúce, samé o sebe by to nezakladalo absolútnu neplatnosť predmetnej zmluvy, keď výkladové pravidlá (primerane bod 15.) umožňujú odstraňovať nedostatky určitosti právneho úkonu objasňovaním skutkových okolností, za akých bol úkon urobený. V tomto kontexte najvyšší súd odkazuje na Zmluvu o úvere č. 611/655/2017 z 18. januára 2018 (č. l. 156 - 162), ktorá predchádza Zmluve o dielo č. 1102017 z 13. októbra 2017 (č. l. 8 - 11), ktorej predmetom je poskytnutie úveru práve na vykonanie sporného diela a ktorej účastníci sú zhodne vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. X., tzn. je evidentné, že ide o totožný okruh účastníkov právneho úkonu (vzťahu), čím by bolo možné odstraňovať prípadnú neurčitost'. Zásadnou skutočnosťou v spore je aj vyhlásenie žalovaného, že Zmluvu o dielo č. 1102017 z 13. októbra 2017 (č. l. 8 - 11) „ako takú nepopiera“ (č. l. 26 rub), tzn. sám nespochybňuje určitosť objednávateľa. Formálny výklad určitosti spornej zmluvy o dielo (resp. objednávateľa ako zmluvnej strany) sa mína predmetu sporu, keď existencia zmluvy a najmä dojednania o zmluvnej pokute [bod

5.4.1. Zmluvu o dielo č. 1102017 z 13. októbra 2017 (č. 1. 9)] sporné neboli, sporným zostala aktívna vecná legitímácia správcu, ktorý fyzicky podpisuje zmluvu za všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ale najmä splnenie zákonných, resp. zmluvných podmienok pre vznik nároku na uplatnenie zmluvnej pokuty, ktorým smerom mali súdy oboch inštancií zamerať dokazovanie.

20. Preto pokiaľ odvolací súd dospel rovnako ako súd prvej inštancie k záveru, že žaloba nie je dôvodná z dôvodu absencie platného dojednania o zmluvnej pokute s ohľadom na neurčitosť pri označení objednávateľa, a z toho dôvodu zamietajúci rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny, vec nesprávne právne posúdil, a preto dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu podľa § 449 ods. 1 C. s. p. v dovolaní napadnutom rozsahu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Dôvody, pre ktoré bolo potrebné zrušiť rozsudok odvolacieho súdu identifikoval dovolací súd aj pri rozhodnutí súdu prvej inštancie a aj s prihliadnutím na zásadu hospodárnosti a rýchlosti konania konštatuje, že nápravu nemožno dosiahnuť iba zrušením rozhodnutia odvolacieho súdu (§ 449 ods. 2 C. s. p.).

21. Dovolací súd napokon zrušil aj obsahovo nadväzujúce uznesenie Okresného súdu Zvolen z 13. januára 2022, č. k. 11Cb/2/2020-222 o trovách konania, keďže v tomto prípade nebol viazaný rozsahom dovolania (§ 439 písm. a/ C. s. p.) a rozhodovanie o trovách konania je jednostranne závislé od existencie právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Zrušením napadnutého rozsudku odvolacieho súdu, ako aj rozsudku súdu prvej inštancie tak uznesenie súdu prvej inštancie o trovách konania stratilo svoj podklad.

22. V ďalšom konaní sú súdy viazané právnym názorom dovolacieho súdu vysloveným v tomto uznesení (§ 455 C. s. p.). Súd prvej inštancie v ďalšom konaní, súc viazaný právnym názorom dovolacieho súdu o platne dojednanom ustanovení o zmluvnej pokute, opätovne posúdi aktívnu vecnú legitímáciu správcu, ktorý fyzicky podpisuje zmluvu za všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a splnenie zákonných, resp. zmluvných podmienok pre vznik nároku na uplatnenie zmluvnej pokuty. V novom rozhodnutí rozhodne odvolací súd aj o trovách pôvodného konania a dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 C. s. p.).

23. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0 (§ 451 ods. 2 k § 393 ods. 2 in fine C. s. p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.