

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Cdo/110/2018
Identifikačné číslo spisu:	3112233456
Dátum vydania rozhodnutia:	22.04.2021
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Bajánková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2021:3112233456.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne TOMDom s. r. o., so sídlom v Novej Dubnici, Nová 622, IČO: 36 308 781, zastúpenej advokátkou JUDr. Katarínou Martinkovou, so sídlom v Trenčianskych Tepliciach, Štvrť SNP 143/58, proti žalovanej V. D., trvale bytom v D. W., Z. G.. D. XX/XX, zastúpenej advokátom Mgr. Ľubomírom Dvorským, so sídlom v Trenčíne, Nám. sv. Anny 361/20, o zaplatenie 9 085,08 € s príslušenstvom, vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C/270/2013, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 20. septembra 2017 sp. zn. 5Co/174/2017, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalobkyni priznáva náhradu trov konania proti žalovanej v celom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Trenčín (ďalej aj „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) v poradí prvým rozsudkom zo 17. júna 2014 č. k. 17C/270/2013-123 žalobu zamietol a žalovanej náhradu trov konania nepriznal. Uviedol, že žalobkyňa svoju aktívnu legitimáciu na podanie návrhu (právo domáhať sa splnenia žalovanej povinnosti) odvodzuje od skutočnosti, že je správcom bytového domu na základe zmluvy o výkone správy. Vo všeobecnosti je správca bytového domu oprávnený v zmysle § 6 ods. 2, § 8b ods. 1 a ods. 2 písm. e/ zákona č. 182/1993 Z. z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) na vymáhanie nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby, a opráv a iných nedoplatkov a na konanie za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome pred súdom. V prípade nedodržania zákonného postupu pri uzatváraní zmluvy o výkone správy dochádza k porušeniu, nerešpektovaniu zákona, a teda nedochádza k vzniku právneho následku predpokladaného zákonom. Súd dospel k záveru, že správca riadne neuzatvoril s vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu zmluvu o výkone správy, pretože zmluva nebola schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zo zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 06. apríla 2011 vyplýva, že celkovo je v bytovom dome 39 hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri hlasovaní o schválení zmluvy o výkone správy boli prítomní vlastníci s 18 hlasmi. Za uzatvorenie zmluvy ich hlasovalo 15, jeden bol proti a

dvaja sa zdržali hlasovania. Ak mala byť zmluva o výkone správy riadne (v súlade so zákonom) schválená, bolo potrebné, aby sa hlasovania zúčastnili vlastníci s počtom hlasov minimálne dvadsať a aspoň dvadsať hlasov by bolo za schválenie zmluvy o výkone správy. Prítomní však boli vlastníci s počtom hlasov 18 (teda menej ako je nadpolovičná väčšina všetkých hlasov vlastníkov), pričom za schválenie zmluvy o výkone správy nehlasovali ani títo vlastníci. Pre riadne schválenie zmluvy bolo potrebné najprv dosiahnuť potrebné kvórum hlasov a v druhom rade potrebný počet hlasov za schválenie tejto zmluvy. Pri hlasovaní o schválení zmluvy o výkone správy nie je možné postupovať spôsobom uvedeným v § 14 ods. 2 druhej vety zákona o vlastníctve bytov, keďže tento postup neplatí pri hlasovaní podľa § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov. Argumentáciu žalobkyne, že zmluva o výkone správy je podpísaná 23 účastníkmi, keď s poukazom na § 8a ods. 1 zákona poukazuje na jej záväznosť, považoval súd za nesprávnu. Uvedená zmluva je záväzná iba ak je riadne schválená, teda podpisom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov na písomnom vyhotovení zmluvy musí predchádzať jej schválenie. Nie je možné zamieňať schválenie zmluvy hlasovaním vlastníkov na schôdzi, za podpísanie písomného vyhotovenia zmluvy vlastníkami. Tým by fakticky nedochádzalo k schváleniu zmluvy hlasovaním, ale jej podpísaním, čo celkom zrejme odporuje zneniu § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov. Zároveň považoval za nesprávnu aj argumentáciu žalobkyne, že prehlasovaný vlastník sa mohol podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 domáhať do 15 dní od oznámenia výsledkov hlasovania rozhodnutia súdu, pretože v danom prípade ide o riadne prehlasovaného vlastníka, teda o riadne a platné hlasovanie, s výsledkom ktorého vlastník nesúhlasí. Nejde a nemôže ísť o hlasovanie, ktoré nebolo vykonané v súlade so zákonom. Toto ustanovenie slúži na to, aby výsledok riadneho hlasovania, teda rozhodnutie väčšiny vlastníkov bolo preskúmané súdom. Neupravuje možnosť domáhať sa určenia neplatnosti hlasovania, resp. neplatnosti právneho úkonu uskutočneného na základe neplatného hlasovania. Z rozhodnutia, ktoré bolo prijaté na hlasovaní, pri ktorom nebol dodržaný zákon o vlastníctve bytov, nemôžu vzniknúť žiadne právne následky. V opačnom prípade, by akákoľvek väčšina hlasov (teda aj taká, pri ktorom nebol dodržaný zákon, napr. jeden hlas) mohla rozhodovať za všetkých vlastníkov a kládla by na prehlasovaných vlastníkov požiadavku vyvolania súdneho sporu. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že žalobkyňa nie je aktívne vecne legitimovaná na podanie žaloby. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 O. s. p.

2. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací uznesením z 15. apríla 2015 sp. zn. 5Co/696/2014 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Uviedol, že žalobkyňa aktívnu legitimáciu na podanie žaloby (právo domáhať sa splnenia žalovanej povinnosti) odvodzuje od skutočnosti, že je správcom bytového domu na základe uvedenej zmluvy o výkone správy, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasili nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 06. apríla 2011, a to uznesením č. 1 a ku ktorej zmluve svojim podpisom pristúpili. Ďalej z obsahu spisu vyplýva, že predmetné rozhodnutie vlastníkov, ktorým odsúhlasili zmluvu o výkone správy so žalobkyňou, nebolo nikdy v zákonom stanovených lehotách podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 napadnuté žalobou na súde. Skonštatoval, že súdnym prieskumom platných uznesení vlastníkov po uplynutí stanovených lehôt v inom súdnom konaní (napr. v konaní o zaplatenie pohľadávky iniciovanom voči vlastníkovi správcom zastupujúcich všetkých vlastníkov v dome, ktorého aktívna legitimácia vyplývajúca z uznesenia schôdze vlastníkov o zmene správcu nebola na súde nikdy spochybnená žalobou podľa ust. § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014, by bol narušený princíp právnej istoty, a tým nielen stabilita v právnych vzťahoch medzi vlastníkmi navzájom, ale aj medzi vlastníkmi a ich správcami, resp. tretími osobami. Stanovením prekluzívnych lehôt v ust. § 14 ods. 4 (účinného do 30. septembra 2014) je výrazne podporená zásada *vigilantibus iura scripta sunt*, podľa ktorej si každý má strážiť a chrániť svoje práva ich včasným uplatnením na súde tak, aby sa mu nepremlčali alebo neprekľudovali. V kontexte s interpretovaným ustanovením možno uzavrieť, že zakotvením prekluzívnych lehôt na podanie žaloby vlastníkom, ktorí sa cítia dotknutí na svojich právach, je vyjadrený záujem zákonodarcu o stabilitu a nemennosť prijatých rozhodnutí vlastníkov, ktoré nebudú v zákonnej lehote spochybnené na súde. Uvedená prezumpcia platnosti prijatých rozhodnutí platí bez ohľadu na to, že prijatie týchto rozhodnutí môžu sprevádzať rôzne formálne či procedurálne nedostatky alebo ich vecnoprávne následky nemusia byť pre vlastníkov priaznivé (napr. neprijatie rozhodnutí o obnove domu), ktoré by inak mohli byť dôvodom na zrušenie či zmenu rozhodnutia alebo na určenie ich

neplatnosti súdom. Márnym uplynutím prekluzívnych lehôt sú všetky tieto procesné či vecné nedostatky prijatých uznesení de facto konvalidované a v záujme právnej istoty sa tieto rozhodnutia musia považovať za platné, záväzné a nezmeniteľné. Pokiaľ súd prvej inštancie zamietol návrh žalobkyne práve z dôvodu, že žalobkyňa nie je aktívne legitimovaná (keďže nie je správcou bytového domu) na podanie žaloby, nakoľko preskúmaval rozhodnutie vlastníkov bytov, ktoré nebolo nikdy v zákonom stanovených prekluzívnych lehotách napadnuté (spochybnené) žalobou na súde, jeho rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

3. Okresný súd Trenčín v poradí druhým rozsudkom z 12. januára 2017 č. k. 17C/270/2013-210 vo výroku I. žalovanej uložil povinnosť zaplatiť sumu 9 085,08 € s príslušenstvom (špecifikovaným vo výrokovej časti rozhodnutia), vo výroku II. žalobu vo zvyšnej časti uplatnených úrokov z omeškania zamietol, vo výroku III. žalobkyni priznal právo na náhradu trov tohto konania v rozsahu 79,92 %. V odôvodnení rozhodnutia poukázal na § 6 ods. 1 a ods. 2, § 3 ods. 1, § 8b ods. 1 a ods. 2 písm. e/, § 14 ods. 4, § 10 ods. 1, ods. 6 a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov, § 517 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Zb., § 39 ods. 2 Civilného sporového poriadku a Zmluvu o výkone správy bytového domu č. 3/2011 zo 06. apríla 2011. Uvedol, že do zrušenia rozhodnutia súdu prvej inštancie spočívala argumentácia žalovanej v spochybňovaní platnosti hlasovania dňa 06. apríla 2011, ktoré sa týkalo uzatvorenia zmluvy o výkone správy so žalobcom, taktiež písomného hlasovania, ktoré malo prebehnúť v dňoch 08. až 20. júla 2011, a to na základe rozhodnutia vlastníkov bytov na schôdzi zo 07. júla 2011 a nakoniec aj písomného hlasovania v dňoch 18. až 22. januára 2012, ktoré sa týkalo realizovania prác, výberu konkrétnych dodávateľov a čerpania štátnej pomoci zo štátneho fondu rozvoja bývania, teda čerpania úveru. Dospel k záveru, že táto argumentácia po vyslovení právneho názoru odvolacieho súdu v zrušujúcom uznesení (ktorý uzavrel, že pokiaľ súd prvej inštancie preskúmaval rozhodnutie vlastníkov bytov, ktoré nebolo nikdy v zákonom stanovených prekluzívnych lehotách napadnuté žalobou na súde, jeho rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Súdnym prieskumom platných uznesení vlastníkov po uplynutí stanovených lehôt v inom súdnom konaní - napr. v konaní o zaplatenie pohľadávky iniciovanom voči vlastníkovi správcou zastupujúcim všetkých vlastníkov v dome, ktorého aktívna legitímácia vyplývajúca z uznesenia schôdze vlastníkov o zmene správcu nebola na súde nikdy spochybnená žalobou podľa ust. § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov; by bol narušený princíp právnej istoty a tým nielen stabilita v právnych vzťahoch medzi vlastníkmi navzájom, ale aj medzi vlastníkmi a ich správcami, resp. tretími osobami. Stanovením prekluzívnych lehôt je výrazne podporená zásada vigilantibus iura scripta sunt, podľa ktorej si každý má strážiť a chrániť svoje práva ich včasným uplatnením na súde tak, aby sa mu nepremlečali alebo neprekľudovali. V kontexte s interpretovaným ustanovením možno uzavrieť, že zakotvením prekluzívnych lehôt na podanie žaloby vlastníkom, ktorí sa cítia byť dotknutí na svojich právach, je vyjadrený záujem zákonodarcu o stabilitu a nemennosť prijatých rozhodnutí vlastníkov, ktoré nebudú v zákonnej lehote spochybnené na súde. Uvedená prezumpcia platnosti prijatých rozhodnutí platí bez ohľadu na to, že prijatie týchto rozhodnutí môžu sprevádzať rôzne formálne či procedurálne nedostatky alebo ich vecnoprávne následky nemusia byť pre vlastníkov priaznivé (napr. neprijatie rozhodnutí o obnove domu), ktoré by inak mohli byť dôvodom na zrušenie či zmenu rozhodnutia alebo na určenie ich neplatnosti súdom. Márnym uplynutím prekluzívnych lehôt sú všetky tieto procesné či vecné nedostatky prijatých uznesení de facto konvalidované a v záujme právnej istoty sa tieto rozhodnutia musia považovať za platné, záväzné a nezmeniteľné.) je v súčasnosti irelevantná, nakoľko podľa názoru odvolacieho súdu, ktorý je pre konajúci súd záväzný, je nedôvodná. V súvislosti s námietkou žalovanej, že správca nie je nositeľom práva na plnenie, ktoré si uplatnil, skonštatoval, že správca bytového domu je aktívne legitimovaný v konaní o zaplatenie vzniknutých nedoplatkov na úhradách za plnenia a úhradách preddavkov do FPÚaO od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne zo 16. septembra 2015, sp. zn. 5Co/684/2014 (v ktorom sa súd odvolával na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/180/2008), v ktorom uviedol, že novelou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bol od 01. júla 2004 do zákona vložený § 8b, pričom v zmysle uvedeného ustanovenia je správca povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Taktiež aj z novely zákona (§ 8b ods. 1 a ods. 2) účinnnej od 01. júla 2007 vyplýva, že aktívne vecne legitimovaný subjektom v spore o vymáhanie pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v

dome je správca, ktorý za týchto vlastníkov koná pred súdom, pričom ide o zákonné zastúpenie sui generis. S uvedeným právnym záverom sa plne stotožnil. Zároveň poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/193/2014, v ktorom najvyšší súd judikoval, že správca bytového domu je oprávnený pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v mene vlastníkov, na účet vlastníkov vymáhať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. To nevylučuje, aby si aj samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov mohli vymáhať tieto úhrady. Súd prvej inštancie zároveň dospel k záveru, že miesto, kde sú vložené peňažné prostriedky (bankový účet) a kto je ich vlastníkom, nemá súvis s uvedeným zákonným oprávnením správcu. Pričom správca je povinný vykonávať správu domu „samostatne“ a „v mene“ vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na „ich účet“, ako aj, že v zmysle § 8 ods. 3 zákona správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Súd tak skonštatoval, že žalobkyňa je v spore aktívne vecne legitimovaným subjektom, a preto sa ďalej zaoberal dôvodnosťou podanej žaloby. Konštatoval, že žalobkyňa sa domáha splnenia povinnosti žalovanej na zaplatenie preddavkov na základe § 10 ods. 1 a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov podľa predpisov mesačných záloh (preddavky do FPÚaO a mesačné úhrady za plnenia). Uviedol, že preddavky na FPÚaO a úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru za obdobie od 01. júla 2011 do 30. septembra 2012 pre oba nebytové priestory boli určené na základe predpisu mesačných záloh (výpočtového listu) účinného od 01. júla 2011 do 30. septembra 2012. Za obdobie od 01. októbra 2012 do 28. februára 2014 na základe predpisu mesačných záloh účinného od 01. októbra 2012. Uviedol, že do 31. júla 2011 bola stanovená výška preddavku do FPÚaO vo výške 0,264 € mesačne. Od 01. augusta 2011 do súčasnosti bola stanovená vo výške 1,20 € za 1 m² mesačne. Súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že celkový dlh žalovanej na nezaplatených preddavkoch za oba nebytové priestory v období od 01. júla 2011 do 28. februára 2014 predstavoval sumu 8 541,79 €. K stanovenej výške preddavku do FPÚaO v sume 1,20 € za 1 m² uviedol, že v danom prípade väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v písomnom hlasovaní v dňoch 08. júla 2011 až 20. júla 2011 rozhodnutie, že výška daného preddavku bude 1,2 € za 1 m² (v súlade s článkom II bod 11 písm. a/ Zmluvy o výkone správy). Toto uznesenie je platné a nebolo napadnuté na súde žalobou. Taktiež ani ak sa z peňažných prostriedkov vo FPÚaO financujú aj splátky úveru, táto skutočnosť nič nemení na platnom rozhodnutí vlastníkov o výške preddavku, ktoré nebolo napadnuté a je platné v zmysle záverov odvolacieho súdu. V súvislosti s príspevkom na úhrady za plnenia súd dospel k záveru, že žalovaná mala uhradiť sumu 1 047,11 € (obdobie od 01. júla 2011, od 01. októbra 2012 za oba nebytové priestory). Celkový dlh žalovanej na nezaplatených preddavkoch do FPÚaO a na úhrady za plnenia na oba nebytové priestory v období od 01. júla do 28. februára 2014 tak predstavoval sumu 9 588,90 €. Súd považoval za nedôvodnú argumentáciu žalovanej, že nebol zachovaný účel preddavkových platieb, nakoľko žalovaná nepreukázala svoje tvrdenia. S ohľadom na zásadu iudex ne eat ultra petita partium, súd uložil žalovanej zaplatiť žalovanú sumu vo výške 9 085,08 €. Súd žalobkyni priznal aj uplatnené úroky z omeškania, avšak žalobu čiastočne zamietol v časti, v ktorej si ich uplatnila z vyšších súm preddavkov a za dlhšie obdobie. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a ods. 2 CSP. Proti uvedenému rozhodnutiu súdu prvej inštancie podala odvolanie žalovaná (ako vyplýva z jeho obsahu) vo výrokoch I. a III.

4. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací rozsudkom z 20. septembra 2017, sp. zn. 5Co/174/2017 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti vo výrokoch I. a III. potvrdil (§ 387 ods. 1 a ods. 2 CSP) ako vecne správny a žalobkyni priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanej v rozsahu 100 %. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie, na ktoré poukázal. Odvolací súd ďalej v odôvodnení zdôraznil dôvody, pre ktoré považoval rozhodnutie súdu prvej inštancie za vecne správne, pričom v súvislosti s argumentáciou žalovanej, že žalobkyňa nie je nositeľkou práva na plnenie, ktoré si žalobou uplatnila, teda nemá aktívnu legitimáciu vymáhať nedoplatky, uviedol, že nie je ani podľa jeho názoru dôvodná. V tejto súvislosti súd prvej inštancie správne poukázal na judikatúru všeobecných súdov, uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/180/2008 a sp. zn. 3Cdo/193/2014. Odvolací súd rovnako ako súd prvej inštancie skonštatoval, že žalobkyňa je v spore aktívne vecne legitimovaná, a preto sa súd prvej inštancie ďalej správne zaoberal aj vecnou dôvodnosťou žaloby (pričom zároveň zdôraznil dôvody, pre ktoré považoval rozhodnutie súdu prvej inštancie za správne aj v tejto časti). O trovách odvolacieho

konania rozhodol v zmysle § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP.

5. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie žalovaná (ďalej aj „dovolateľka“). Prípustnosť a dôvodnosť dovolania odôvodnila ustanovením § 420 písm. f/ CSP, ako aj ustanovením § 421 ods. 1 písm. b/ CSP. Rozhodnutie odvolacieho súdu považovala za nepreskúmateľné, nedostatočne odôvodnené a spočívajúce na nesprávnom právnom posúdení veci. V súvislosti s vadou v zmysle § 420 písm. f/ CSP namietala, že odvolací súd sa nevysporiadal s jej argumentáciou, že žalobkyňa nie je aktívne vecne legitimovaná, z dôvodu, že nemá status správcu bytového domu, ktorý odvodzuje z uzavretej Zmluvy o výkone správy, ktorá však nebola riadne schválená, a preto nie je právne záväzná, v dôsledku čoho žalobkyňa nie je aktívne vecne legitimovaným subjektom. Keďže sa odvolací súd s uvedenou námietkou nezaoberal, je jeho rozhodnutie nepreskúmateľné a nedostatočne odôvodnené. V súvislosti s namietaným nesprávnym právnym posúdením veci odvolacím súdom považovala za nesprávny výklad ustanovenia § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 spolu s názorom o konvalidácii nedostatkov. V tejto súvislosti taktiež namietala, že žalobkyňa nie je v spore aktívne vecne legitimovaným subjektom. Uviedla, že Zmluva o výkone správy č. 3/2011 zo 06. apríla 2011, na základe ktorej odvodzuje aktívnu legitímáciu, že je správcom bytového domu, nebola schválená a riadne uzatvorená, preto nie je právne záväzná a žalobkyňa nie je správcom bytového domu, v dôsledku čoho nie je aktívne vecne legitimovanou na podanie žaloby. Poukázala, že v zápisnici zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo 06. apríla 2011 vyplýva, že pri schvaľovaní zmluvy bolo prítomných 18 vlastníkov, keď tento počet nebol dostatočný na schválenie uvedenej zmluvy, navyše za schválenie zmluvy hlasovalo iba 15 vlastníkov, v dôsledku čoho zmluva nebola schválená. Zároveň namietala záver súdov, že márnym uplynutím prekluzívnych lehôt uvedených v § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 sa procesné a vecné nedostatky rozhodnutí prijatých hlasovaním na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov konvalidujú. Výklad uvedeného ustanovenia za situácie, keď rozhodnutie prijaté nebolo, je nesprávny. Vôľa vlastníkov bytov a nebytových priestorov bola pri hlasovaní o schválení zmluvy o výkone správy vyjadrená tým, že títo jej schválenie nepodporili dostatočným, zákonne stanoveným počtom hlasov a nemožno konvalidáciou umelo preferovať vôľu menšiny vlastníkov, ktorá navyše nemá oporu v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalobkyňa tak, keďže zmluva nebola schválená, nemala pristúpiť k ďalšiemu kroku a dať ju na podpis vlastníkom. Taktiež uviedla, že § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 a v ňom uvedené lehoty sa týkajú výlučne prehlasovaného vlastníka a dané ustanovenie nemožno aplikovať na situáciu, ak zmluva o výkone správy schválená nebola. Keďže žalovaná prehlasovaná nebola, ako neprehlasovanej vlastničke jej ani nevzniklo právo v zmysle § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014, a preto nemohlo dôjsť k uplynutiu týchto lehôt. Žiadala napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a rozhodnutie, resp. aby dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zmenil tak, že žalobu zamietne.

6. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k dovolaniu žalovanej považovala dovolanie za nedôvodné, pričom navrhovala, aby ho dovolací súd odmietol.

7. Dovolateľka v písomnom vyjadrení považovala vyjadrenie žalobkyne za nedôvodné, pričom zotrvala na svojej predchádzajúcej argumentácii uvedenej v dovolaní.

8. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v neprospech ktorej bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie treba zamietnuť.

9. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

10. Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten, kto v konaní

vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

11. V zmysle § 421 CSP je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

12. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP). Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). 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 CSP).

13. Podľa § 440 CSP dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný. Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní.

14. Žalovaná v dovolaní, posudzujúc ho podľa jeho obsahu (§ 124 ods. 1 C. s. p.), namieta, že v konaní došlo nesprávnym procesným postupom súdu k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f/ C. s. p., spočívajúcej v tom, že rozhodnutie odvolacieho súdu je nepreskúmateľné, pretože sa nevysporiadal s jej argumentáciou, že žalobkyňa nie je aktívne vecne legitimovaná, z dôvodu, že nemá status správcu bytového domu, ktorý odvodzuje z uzavretej Zmluvy o výkone správy, ktorá však nebola riadne schválená, a preto nie je právne záväzná.

15. Princípu práva na spravodlivý proces zodpovedá právo účastníka na určitú kvalitu súdneho rozhodnutia a povinnosť súdu svoje rozhodnutie riadne odôvodniť. Súd sa teda musí zaoberať účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f/ C.s.p. môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, III. ÚS 47/2019, 4Cdo/34/2018, 4Cdo/3/2019, 5Cdo/57/2019, 8Cdo/152/2018).

16. V posudzovanom prípade obsah spisu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil spôsobom, ktorým by založil procesnú vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f/ C. s. p. Súdny oboch nižších inštancií v odôvodneniach svojich rozhodnutí podrobne popísali obsah podstatných skutkových tvrdení strán a dôkazov vykonaných v konaní, vysvetlili, ako ich skutkové tvrdenia a právne argumenty posúdili, z ktorých dôkazov vychádzali a ako ich vyhodnotili, a zároveň citovali ustanovenia, ktoré aplikovali a z ktorých vyvodili svoje právne závery. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu sa vyporiadava so všetkými podstatnými odvolacími námietkami žalovanej a ostatnými rozhodujúcimi skutočnosťami. Jeho myšlienkový postup je v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky rozhodujúce skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijali. Z odôvodnenia rozhodnutí súdov oboch nižších inštancií vyplýva, prečo súdy považovali nárok žalobkyne za opodstatnený a prečo žalobe vyhovel (s výnimkou časti príslušenstva pohľadávky), pričom dostatočným spôsobom uviedli, prečo je žalobkyňa aktívne legitimovaná; dovolací súd v tejto súvislosti poukazuje na uznesenie odvolacieho súdu z 15. apríla 2015 sp. zn. 5Co/696/2014 (č. l. 144 pv. a 145), v ktorom v danej veci vyslovil právny názor ohľadom otázky vplyvu márneho uplynutia lehoty uvedenej v § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 na platnosť uznesení vlastníkov bytov, na bod 8., 17. a 18. rozsudku súdu prvej inštancie zo dňa 12.1.2017 a bod

19. rozsudku odvolacieho súdu z 20.9.2017.

17. Odôvodnenia rozhodnutí prvostupňového súdu a odvolacieho súdu nemožno posudzovať izolovane (II. ÚS 78/05, III. ÚS 264/08, IV. ÚS 372/08), pretože prvostupňové a odvolacie konanie z hľadiska predmetu konania tvoria jeden celok. Tento právny názor zahŕňa aj požiadavku komplexného posudzovania všetkých rozhodnutí všeobecných súdov (tak prvostupňového, ako aj odvolacieho), ktoré boli vydané v priebehu príslušného súdneho konania (IV. ÚS 350/09).

17.1. Jednotlivé rozhodnutia v rámci konania môžu riešiť dielčie právne otázky, pričom podriadený súd je vysloveným právnym názorom súdu nadriadeného v inštančnom postupe viazaný. V nasledujúcom rozhodnutí nie je potrebné opätovne už vyriešenú právnu otázku znova odôvodňovať, postačí iba odkaz na jej riešenie - právny názor už vyslovený v predchádzajúcom rozhodnutí. Iný výklad, ktorý by to považoval za vadu zmätočnosti odôvodnenia rozhodnutia by bol prepiatym formalizmom.

18. Za procesnú vadu konania podľa ustanovenia § 420 písm. f/ C. s. p. nemožno považovať ani to, že žalovaná sa s rozhodnutím odvolacieho súdu nestotožňuje a že odvolací súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa jej predstáv. Samotná skutočnosť, že dovolateľka so skutkovými a právnymi závermi vyjadrenými v odôvodnení rozhodnutí súdov oboch nižších inštancií nesúhlasí a nestotožňuje sa s nimi, nemôže sama osebe viesť k založeniu prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f/ C. s. p., pretože do práva na spravodlivý proces nepatrí právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ním predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jeho vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 98/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

19. So zreteľom na uvedené dovolací súd dospel k záveru, že žalovaná neopodstatnene namieta, že odvolací súd jej nesprávnym procesným postupom znemožnil uskutočňovať jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Dôvodnosť jej dovolania z ustanovenia § 420 písm. f/ C. s. p. nevyplýva.

20. Žalovaná v dovolaní uplatnila aj dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b/ C. s. p. Za právnu otázku, ktorá mala rozhodujúci význam na rozhodnutie súdu treba považovať otázku, či je možné po márnom uplynutí lehoty na podanie žaloby podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 považovať uznesenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým rozhodli o zmluve o výkone správy za platné, aj napriek tomu, že pri hlasovaní nebol dodržaný postup podľa § 14 ods. 2 citovaného zákona, teda že za toto uznesenie nehlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.

21. Podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 má prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o 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 hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

22. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov oprávňuje vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorý sa cíti byť dotknutý na svojich právach, resp. právom chránených záujmoch rozhodnutím prijatým na schôdzi vlastníkov požiadať o ich súdny prieskum žalobou. Predmetom takejto žaloby môžu byť nielen námietky smerujúce proti porušeniu zákonom ustanovenej procedúry pri prijímaní rozhodnutí absolútnou väčšinou, resp. dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktoré sa týkajú vecí patriacich do ich spoluvlastníctva podľa zákona o vlastníctve bytov, ale aj námietky smerujúce proti obsahu týchto rozhodnutí, t. j. aj námietky, že ide o také rozhodnutie, ktoré predstavuje neprimeraný zásah do vlastníckych práv prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru k spoločným častiam domu, spoločným

zariadeniam domu, spoločným nebytovým priestorom, príslušenstvu a pozemku (PL. ÚS 110/2011.) Žaloba musí byť podaná v zákonom ustanovenej lehote, t. j. do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania, resp. do troch mesiacov od faktického hlasovania. S ohľadom na jasnú dikciu zákona „inak právo zaniká“ ide o lehotu prekluzívnu.

23. V súvislosti s nastolenou právnou otázkou je potrebné vyriešiť problém, či žaloba podľa ustanovenia § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 (teraz § 14 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov) predstavuje jediný prostriedok ochrany alebo či majú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome popri špecifickom právnom prostriedku obsiahnutom v citovanom ustanovení aj všeobecné právne prostriedky súdnej ochrany na zvrátenie stavu, ktorý vznikol v dôsledku rozhodnutí prijatých na schôdzach vlastníkov. Toto bude aktuálne najmä vtedy, ak niektorému vlastníkovi uplynie zákonom stanovená prekluzívna lehota na podanie tejto žaloby (a zároveň nejde o prípad rovnosti hlasov alebo ak sa v určitej otázke nedosiahla väčšina), a ten sa bude či už určovacou žalobou podanou podľa ust. § 137 CSP alebo preskúmania tejto otázky ako predbežnej v inom súdnom konaní (napr. na zaplatenie dlžných úhrad za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru) domáhať nápravy s odvolaním sa na to, že nikomu nemôže byť odmietnutá právna ochrana realizovaná prostredníctvom všeobecných procesných nástrojov upravených v CSP.

24. Preklúzia je výrazom klasickej právnej zásady *vigilantibus iura scripta sunt* - práva patria bdelým. Ide o inštitút, ktorého účinky majú za následok zánik subjektívneho práva, Preklúzia nastáva v dôsledku nečinnosti oprávnenej osoby, spočívajúcej v neuplatnení práva v zákonom určenej dobe a súd k nej musí prihliadnuť *ex offio*.

25. Právny poriadok ukladá povinnosť každému súdu prihliadať na absolútnu neplatnosť právnych úkonov *ex offio*, t. j. aj bez návrhu. Hoci rozhodnutia zhromaždenia (schôdze) vlastníkov treba považovať za právne úkony *sui generis*, táto zásada sa na ne nevzťahuje. Zákon totiž výslovne určil, že vlastníci sa môžu domáhať neplatnosti uznesení prijatých na schôdzi, či zhromaždení vlastníkov v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote.

26. Zákom sú prekluzívne lehoty stanovené preto, aby sa zabránilo prieskumu prijatých rozhodnutí vlastníkov aj so značným časovým odstupom, čo by neprispelo k právnej istote vlastníkov i tretích osôb. Z tohto dôvodu dovoľací súd zastáva názor, že po uplynutí 15-dňovej, resp. 3-mesačnej lehoty už nie je možné akýmkoľvek spôsobom sa úspešne domáhať zrušenia, či neplatnosti prijatých uznesení vlastníkov. Po tejto lehote teda dochádza ku konvalidácii prípadných väd prijatého uznesenia. V opačnom prípade by zakotvenie týchto lehôt do zákona stratilo akýkoľvek zmysel.

27. Súdnym prieskumom platných uznesení vlastníkov po uplynutí zákonom stanovených lehôt v inom súdnom konaní (napr. v konaní o zaplatenie pohľadávky iniciovanom voči vlastníkovi správcom zastupujúcich všetkých vlastníkov v dome, ktorého aktívna legitimácia vyplývajúca z uznesenia schôdze vlastníkov nebola na súde nikdy spochybnená žalobou podľa ust. § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014) by bol narušený princíp právnej istoty, a tým nielen stabilita v právnych vzťahoch medzi vlastními navzájom, ale aj medzi vlastními a ich správcami, resp. tretími osobami (dodávateľmi tovarov a služieb pre bytový dom).

28. K doslovnému výkladu tejto časti právnej normy (§ 14 ods. 4 vety zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014) je potrebné sa prikloniť v tomto prípade aj s ohľadom na princíp proporcionality medzi zásahom do práv jednotlivého vlastníka a potenciálnym zásahom do práv ostatných vlastníkov rešpektujúcich už prijaté uznesenia.

29. Dovoľací súd konštatuje, že právne posúdenie tejto dovoľateľkou nastolenej otázky odvolacím súdom zodpovedá vyššie uvedeným záverom dovoľacieho súdu. Dovoľanie ohľadom tejto otázky je teda prípustné, avšak nedôvodné. Z uvedených dôvodov dospel dovoľací súd k záveru, že podané dovoľanie nie je dôvodné, a preto ho ako celok zamietol (§ 448 CSP).

30. Úspešnej žalobkyni súd priznal náhradu trov dovolacieho konania voči žalovanej v plnom rozsahu. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania najvyšší súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP). O výške náhrady trov konania žalobkyne rozhodne súd prvej inštancie (§ 262 ods. 2 CSP).

31. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok