

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	7Cdo/196/2020
Identifikačné číslo spisu:	7109201855
Dátum vydania rozhodnutia:	31.01.2022
Meno a priezvisko:	JUDr. Peter Brňák
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2022:7109201855.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu Mesto Košice, so sídlom v Košiciach, Trieda SNP 48/A, IČO: 00 691 135, proti žalovaným 1/ Ing. E. P., bývajúcemu v P., D. Q., 2/ MUDr. C. P., bývajúcej v P., D. Q., 3/ Ing. D. J., bývajúcemu v P., D. XXX, 4/ Ing. D. P., bývajúcemu v P., J. XX, 5/ E. P., bývajúcemu v P., H. XXX/X, 6/ D. P., bývajúcej v P., H. XXX/X, 7/ I. R., bývajúcemu v P., W. 7, žalovaní 1/ a 2/ zastúpení JUDr. Richardom Kovalčíkom, advokátom so sídlom v Košiciach, Rázusova 1, žalovaní 3/ a 4/ zastúpení JUDr. Andreou Balážovou, advokátkou so sídlom v Košiciach, Moyzesova 46, o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 16C/25/2009, o dovolaniach žalovaných 1/, 2/, 5/ a 6/ a žalovaných 3/, 4/ a 7/ proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo 14. novembra 2017 sp. zn. 6Co/145/2017, takto

rozhodol:

Dovolania žalovaných 5/, 6/ a 7/ o d m i e t a .

Žalobcovi a žalovaným 1/ až 4/ voči žalovaným 5/ až 7/ náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo 14. novembra 2017 sp. zn. 6Co/145/2017 a vec tomuto súdu vracia na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Košice I (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „prvostupňový súd“) rozsudkom z 3. júna 2016 č. k. 16C/25/2009-740 určil, že rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici D. trieda X v P. z 9. januára 2009, obsiahnuté v zápise zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v bližšie označenom obytnom dome, konanej dňa 9. januára 2009 o 14.00 hod. pod bodom ad 3) „Schôdza schvaľuje výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1. januára 2009 do 30. apríla 2009 vo výške 16,60 € mesačne za každú 10.000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku“, je neplatné. V prevyšujúcej časti návrh žalobcu zamietol a vyslovil, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

1.1. Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že v žalovanom období, t.j. od 18. marca 2008 do 30. apríla 2009, ako aj v čase podania žaloby, bol žalobca vlastníkom nebytových priestorov č. XX-X a č.

XX-X, nachádzajúcich sa na prízemí bližšie označeného bytového domu. Žalovaní 1/ až 4/ boli a aj v súčasnosti sú vlastníkami bytov vo vyššie uvedenom bytovom dome a žalovaní 5/ až 7/ boli a aj v súčasnosti sú vlastníkami ďalších nebytových priestorov v tomto obytnom dome. V dôsledku dražby nebytových priestorov č. XX -X a XX-X v januári a v marci 2010 sa vlastníkom vyššie uvedených nebytových priestorov (pôvodne vo vlastníctve žalobcu) stala spoločnosť KONEX ELMAT, s.r.o..

1.2. Žalobca sa schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 18. marca 2008 a 9. januára 2009 nezúčastnil, hoci oznámenie o konaní schôdze mu bolo doručené dňa 12. marca 2008 a 22. decembra 2008. Kópia zápisu z týchto schôdzi bola doručená žalobcovi dňa 19. marca 2008 a 15. januára 2009. Keďže žalobca sa nezúčastnil týchto schôdzi, nezúčastnil sa ani samotného hlasovania a rozhodovania, ktorých neplatnosť v tomto spore napadol. Keďže žalobca sa dozvedel o výsledku hlasovania schôdze zo dňa 18. marca 2008 dňa 19. marca 2008 a žalobu o určenie neplatnosti tohto rozhodnutia schôdze podal na súd až dňa 30. januára 2009, s poukazom na ust. § 14 ods. 4 prvej vety zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31. marca 2010, t.j. ku dňu prijatia oboch napadnutých uznesení (ďalej len „zákon 182/1993 Z.z.") súd v tejto časti žalobu zamietol, keďže 15-dňová prekluzívna lehota na podanie návrhu v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. uplynula dňom 3. apríla 2008.

1.3. Ďalej uviedol, že žalobca sa o výsledku hlasovania na schôdzi vlastníkov dňa 9. januára 2009 dozvedel dňa 15. januára 2009, kedy mu bola doručená kópia zápisnice zo schôdze, a teda pokiaľ podal žalobu na súd dňa 30. januára 2009, táto bola podaná včas a súd sa v ďalšom zaoberal platnosťou predmetného uznesenia. V súvislosti s námietkou žalovaných, že žalobca sa dozvedel o výsledku hlasovania na vyššie uvedenej schôdzi už skôr, vzhľadom na účasť zamestnankyne Bytového podniku mesta Košice, ktorá takto nadobudla vedomosť o výsledku hlasovania a tento následne telefonicky oznámila aj JUDr. I. E., zamestnankyni žalobcu, súd uviedol, že žalobca ako vlastník vyššie uvedených nebytových priestorov uvedené osoby nesplnomocnil v zmysle § 14 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. predpísaným spôsobom (písomne s úradne overeným podpisom), aby ho zastupovala a hlasovala na predmetnej schôdzi a tejto svedkyni vzhľadom na chýbajúcu plnú moc nebolo umožnené ani na uvedenej schôdzi hlasovať. Z týchto dôvodov vychádzal z vyššie uvedeného záveru o oznámení výsledku hlasovania žalobcovi až dňom 15. januára 2009.

1.4. V súvislosti s namietaným schváleným bodom 3 na schôdzi dňa 9. januára 2009, t.j. schválenie výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na obdobie od 1. januára 2009 do 30. apríla 2009 vo výške 16,60 € mesačne za každú 10.000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku súd uzavrel, že žalobca a ani ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v čase prijatia rozhodnutia o výške preddavkov za obdobie od 1. januára 2009 do 30. apríla 2009 nemali k dispozícii podklady potrebné k tomu, aby mohli zaujať kvalifikované stanovisko pri hlasovaní o výške preddavku. Vzhľadom na chýbajúce podklady o predpokladaných výdavkoch na obnovu a rekonštrukciu domu v spornom období ani súd nemohol skúmať, či schválená výška preddavku 16,60 € mesačne na každú 10.000-inu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku je skutočne primeraná. Z uvedených dôvodov vyhovel žalobe v časti o určenie neplatnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prijatého dňa 9. januára 2009 pod bodom 3.

1.5. vzhľadom na rovnaký úspech žalobcu i žalovaných zároveň vyslovil, že žiadny z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

2. Na odvolanie oboch sporových strán Krajský súd v Košiciach (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom zo 14. novembra 2017 sp. zn. 6Co/145/2017 napadnutý rozsudok potvrdil a vyslovil, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov odvolacieho konania. Podľa názoru odvolacieho súdu prvostupňový súd vykonal vo veci dokazovanie v dostatočnom rozsahu a zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver, s ktorým sa v celom rozsahu stotožnil a naň poukázal (§ 387 ods. 1 a 2 CSP).

2.1. Pokiaľ žalovaní namietali nedostatok aktívnej legitímácie žalobcu v konaní jednak z dôvodu, že žalobca nebol v pozícii prehlasovaného vlastníka a jednak z dôvodu, že žalobca v čase rozhodovania súdu už nebol vlastníkom nebytových priestorov v dome, odvolací súd zotrval na svojom právnom názore, vyslovenom už v jeho uzneseniach zo 6. novembra 2012 sp. zn. 6Co/200/2012 a z 27. júla 2015 sp. zn. 6Co/687/2014. Podľa jeho názoru za prehlasovaného vlastníka bytu a nebytového priestoru v zmysle ustanovenia § 14 ods.4 zákona č. 182/1993 Z.z. je treba okrem vlastníka, ktorý bol na zhromaždení vlastníkov prítomný a hlasoval proti, považovať rovnako aj vlastníka, ktorý na schôdzi

nebol prítomný a teda vôbec nehlasoval, resp. aj bol prítomný, ale nehlasoval (zdržal sa). Opačný výklad, podľa ktorého by právo napadnúť rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov prislúchalo len vlastníkovi, ktorý sa hlasovania zúčastnil, by bol v rozpore s ústavným právom na súdnu ochranu, poskytovanú v režime čl. 36 Listiny základných práv a slobôd (rozhodnutie českého najvyššieho súdu z 25. mája 2011 sp. zn. 22Cdo/1423/2009). Pokiaľ žalovaní poukazovali na názor prezentovaný v komentári k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov autorov R., G. a B., ako aj s názorom vysloveným v dvoch rozsudkoch Krajského súdu Bratislava ďalej uviedol, že nebol viazaný rozhodnutiami iných súdov v sporoch iných strán, ani názorom právnej teórie. Vzhľadom k tomu, že uvedená otázka ešte nebola riešená v rozhodovacej činnosti Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolačný súd“) podporne vychádzal odvolací súd z obdobnej právnej úpravy a súdnej praxe v Českej republike.

2.2. Rovnako pokiaľ išlo o otázku aktívnej legitimácie žalobcu z hľadiska už neexistujúceho vlastníctva bytov alebo nebytových priestorov v obytnom dome, odvolací súd zotrval na svojom právnom názore vyslovenom už v uznesení sp. zn. 6Co/687/2014. Strata vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru sama o sebe nemá za následok aj stratu aktívnej legitimácie domáhať sa neplatnosti rozhodnutí schôdzi vlastníkov, najmä ak záväzky vyplývajúce z týchto rozhodnutí prechodom vlastníckeho práva z pôvodného vlastníka na tretí subjekt neprešli a ani inak nezanikli a ich nositeľom je naďalej pôvodný vlastník. Za prehlasovaného vlastníka (§ 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.) treba považovať osobu, ktorá bola vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v čase rozhodovania schôdze vlastníkov a zároveň ktorej sa toto rozhodnutie vlastníkov aj týka. Nový vlastník nadobúda právo hlasovať a uplatňovať práva s tým spojené, t.j. aj právo obrátiť sa na súd, ak nesúhlasí s väčšinovým rozhodnutím vlastníkov, až od nadobudnutia vlastníckeho práva a nemôže toto právo uplatňovať spätne za obdobie, kedy vlastníkom nebol, a teda ani nemal právo hlasovať. Uplatnenie práva podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. je obmedzené prekluzívnou lehotou v záujme zachovania právnej istoty ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo tiež nasvedčuje záveru, že iný vlastník, ako ten, ktorý je vlastníkom bytu a nebytového priestoru v čase hlasovania a ktorý je dotknutý rozhodnutím schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nemá možnosť uplatniť toto právo spätne po tom, čo sa stane vlastníkom (okrem prípadov, že sa stane vlastníkom do uplynutia prekluzívnej lehoty, rozhodnutie sa týka jeho oprávnených záujmov a pred uplynutím prekluzívnej lehoty podá žalobu, ak ju nepodal pôvodný vlastník). Preto bol žalobca aktívne legitimovaný na podanie žaloby o neplatnosť rozhodnutí schôdzi vlastníkov konaných 18. marca 2008 a 9. januára 2009, lebo ako vlastník nebytových priestorov v dome mal právo zúčastniť sa hlasovania na týchto schôdzach a zároveň prijatými rozhodnutiami sa rozhodovalo (aj) o jeho povinnosti platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, z týchto rozhodnutí vznikli mu záväzky a týmito rozhodnutiami bol teda dotknutý na svojich právach.

2.3. Pre vyriešenie otázky, či s prechodom vlastníckeho práva žalobcu na iný subjekt zanikla jeho aktívna legitimácia v tomto konaní, bolo potrebné zodpovedať otázku, či s prechodom vlastníckeho práva (udelením príklepu v dražbe) právne predpisy (zákon č. 182/1993 Z.z., zákon o dobrovoľných dražbách, príp. iný predpis) spájajú prechod (prevod) práv alebo povinností, o ktorých sa koná, a teda boli splnené podmienky pre aplikáciu ust. § 92 ods. 2, 3 OSP (teraz § 80 CSP). Odvolací súd odcitoval ustanovenia § 7a ods. 2 a § 8a ods. 7 (správne malo byť odsek 6, pozn.) zákona č. 182/1993 Z.z. a uviedol, že uvedené ustanovenia (ani iné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z.) však s prechodom (ani s prevodom) vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru nespájajú aj prechod záväzkov doterajšieho vlastníka vyplývajúcich zo zmluvy o spoločenstve na nového vlastníka a zákon č. 182/1993 Z.z. výslovne ustanovuje, že záväzky (doterajšieho vlastníka) zo zmluvy o spoločenstve zanikajú až ich usporiadaním. Z uvedeného je zrejmé, že záväzok doterajšieho vlastníka platiť preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie do prechodu vlastníckeho práva je záväzkom doterajšieho vlastníka a spoločenstvo sa môže domáhať úhrady tohto záväzku len od doterajšieho vlastníka, ak nedošlo k jeho dobrovoľnému, zmluvnému prevzatíu novým vlastníkom. Rovnako z ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách (§ 27 ods. 2 a 3) vyplýva, že na vydražiteľa prechádzajú záväzky doterajšieho vlastníka iba v prípade, ak ide o podnik. Za tieto záväzky ručí doterajší vlastník podniku. Pre iné prípady prechod záväzkov ustanovený nie je. Ani z vyššie uvedeného zákona preto nemožno dospieť k záveru o prechode záväzkov doterajšieho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru zo zmluvy o spoločenstve na nového vlastníka, ktorý nadobudol vlastníctvo udelením príklepu v dražbe. Nebytové priestory č. 12-1 a 12-4 nadobudla do svojho vlastníctva spoločnosť KONEX ELMAT, s.r.o. dobrovoľnou dražbou. Spolu

s prechodom vlastníckeho práva neprešli na túto spoločnosť záväzky žalobcu titulom preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie od 1. apríla 2008 do 31. decembra 2008 ani za obdobie od 1. januára 2009 do 30. apríla 2009 a doposiaľ vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že by táto spoločnosť na seba tieto záväzky zmluvne prevzala. Spoločnosť KONEX ELMAT, s.r.o. teda nebola vlastníkom dotknutým rozhodnutiami schôdzy vlastníkov bytov konaných dňa 18. marca 2008 a dňa 9. januára 2009, pretože z rozhodnutí týchto schôdzy pre ňu nevyplyvajú žiadne povinnosti, titulom týchto rozhodnutí jej nevznikli žiadne záväzky a ani žiadne záväzky, ktoré takto vznikli predchádzajúcemu vlastníkovi, na seba neprevzala, uzavrel odvolací súd.

2.4. Na strane druhej žalobca nemá inú možnosť domáhať sa ochrany svojich oprávnených záujmov než prostredníctvom tohto prebiehajúceho súdneho konania a nepochybne, ak by aj ho nebolo možné považovať za prehlasovaného vlastníka v zmysle ust. § 14 ods.4 zákona č. 182/1993 Z.z. z dôvodu, že v čase rozhodovania súdu už nie je vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov, ako tretia osoba by mal naliehavý právny záujem na tomto určení, keďže jeho záväzky vyplývajúce z vyššie uvedených rozhodnutí schôdzy vlastníkov zánikom jeho vlastníckeho práva nezanikli, pričom ich rozsah je sporný. Právna teória totiž pripúšťa, že aj iné subjekty než uvedené v ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. môžu sa domáhať ochrany vo vzťahu k rozhodnutiam vlastníkov bytov a nebytových priestor, a to prostredníctvom všeobecne prípustných určovacích žalôb v zmysle ust. § 80 pís. c/ OSP (teraz § 137 CSP), ak preukážu naliehavý právny záujem na tomto určení.

2.5. Z vyššie uvedeného bolo preto zrejme, že v danom prípade s prechodom vlastníckeho práva k nebytovým priestorom zo žalobcu na spoločnosť KONEX ELMAT, s.r.o. nedošlo k prechodu práv a povinností, o ktorých sa koná (k prechodu práva domáhať sa neplatnosti rozhodnutia schôdzy vlastníkov konaných dňa 18. marca 2008 a 9. januára 2009), z ktorého dôvodu aplikácia ust. § 80 CSP (§92 ods.2, 3 OSP) v prejednávanej veci neprichádzala do úvahy a žalobca bol aktívne legitimovaný v tomto konaní.

2.6. K námietke žalovaných 3/, 4/ a 7/ o neskoro podanej žalobe na určenie neplatnosti uznesenia schôdzy vlastníkov bytov konanej dňa 9. januára 2009 odvolací súd poukázal na správne závery prvostupňového súdu, že označení zamestnanci neboli riadne splnomocnení žalobcom (§ 14 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z.) a preto sa žalobca preukazateľne dozvedel o výsledku hlasovania až potom, čo mu bola doručená zápisnica zo schôdzy vlastníkov bytov.

2.7. Za nedôvodnú považoval odvolací súd aj odvoláciu námietku žalovaných, že vlastníci bytov a nebytových priestorov mali dostatočné podklady pre rozhodovanie o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na schôdzi konanej dňa 9. januára 2009. V prejednávanom spore z vykonaného dokazovania vyplynulo, že ku dňu konania schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 9. januára 2009 mali vlastníci bytov a nebytových priestorov k dispozícii iba dokument „Obnova projektu D. Q., P.“ z marca 2008, ktorý projekt predstavoval iba odhad (neurčitých a nekonkretizovaných) investičných nákladov. Preto samotný tento dokument nebolo možné považovať za dostatočný podklad pre určenie výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že by ku dňu konania schôdzy dňa 9. januára 2009 bola k dispozícii projektová dokumentácia s vyčíslením nákladov na rekonštrukciu, ktorá by bola schválená schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ani rozpočet schválený schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, či plán obnovy (rekonštrukcie) s konkretizáciou výdavkov, schválený schôdzou, ani plán opráv na rok 2009. Plán opráv na rok 2009 bol doručený žalobcovi až listom zo dňa 13. mája 2009, avšak aj tento bol všeobecne koncipovaný, bez konkretizácie investícií iba s odkazom na plán obnovy z marca 2008. V čase rozhodovania o výške preddavku nebola zrejme skutočná potreba a rozsah finančných prostriedkov potrebných na realizáciu obnovy a rekonštrukcie bytového domu pre chýbajúce podklady a bez vedomosti o reálnej potrebe konkrétnych rekonštrukčných prác a ich cene nebolo možné rozhodnúť o výške preddavkov do fondu prevádzky a údržby spôsobom predpokladaným v § 10 ods. 1 zákona 182/1993 Z.z. a jednoznačne ustáliť, že schválená výška preddavku 16,60 € mesačne bola primeraná predpokladaným nákladom. Na uvedenej skutočnosti nič nemenilo ani tvrdenie žalovaných, že havarijný stav objektu bol známy a medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov prebiehali aj neformálne jednania, pretože táto skutočnosť nezbavuje vlastníkov povinnosti rozhodovať o výške preddavkov na základe podkladov, z ktorých je výška predpokladaných investícií preukazateľne zistiteľná, uviedol odvolací súd.

2.8. Žalobca a žalovaní boli v odvolacom konaní (ne)úspešní v rovnakom pomere (ani žalobca ani

žalovaní neboli úspešní v rozsahu nimi podaného odvolania a boli úspešní v rozsahu odvolania podaného druhou sporovou stranou), preto odvolací súd vyslovil, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov odvolacieho konania.

3. Proti tomuto rozsudku podali žalovaní 1/, 2/, 5/ a 6/ a žalovaní 3/, 4/ a 7/ dovolanie podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP.

3.1. Žalovaní 1/, 2/, 5/ a 6/ (ďalej aj „dovolatelia 1“) v podanom dovolaní namietali odvolacím súdom nesprávne právne posúdenie otázky (i) „koho možno považovať za tzv. prehlasovaného vlastníka bytu a nebytového priestoru v zmysle ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. ...“, (ii) „aktívnej vecnej legitimácie vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ak tento stratí vlastnícke právo k bytu alebo nebytovému priestoru a“ (iii) „či pri rozhodovaní o zvýšení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv musia mať vlastníci bytov alebo nebytových priestorov k dispozícii rozpočet, projekt a plán opráv“. Uviedli, že predmetné otázky neboli doteraz vyriešené v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu, na čo poukázal aj odvolací súd v napadnutom rozhodnutí (bod 69 jeho dôvodov). Navrhli, aby dovolací súd napadnuté odvolacie rozhodnutie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

3.1.(i) V súvislosti s prvou otázkou dovolateľa 1 vychádzajúc predovšetkým z gramatického výkladu ustanovenia § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. a v nesúlase s názorom vysloveným odvolacím súdom (pozri bod 2.1.) uviedli že „právo domáhať sa zrušenia vecnej stránky rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov ... prináleží výlučne prehlasovanému vlastníkovi, t.j. vlastníkovi, ktorý sa zúčastnil schôdze, hlasoval na nej, avšak výsledok hlasovania bol na základe väčšinového princípu odlišný od jeho názoru“. Keďže sa žalobca na inkriminovaných schôdzach nezúčastnil a teda ani nehlasoval, nie je možné ho považovať za prehlasovaného vlastníka, a preto mu ani neprináleží právo podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. V tomto ohľade poukázali aj na názor autorov komentára k zákonu č. 182/1993 Z.z. (Vlachovič, Grausová a Cirák, C.H.Beck, 2012, na strane 880 a 881), rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5Co/184/2013 a sp. zn. 9Co/470/2013.

3.1.(ii) V súvislosti s druhou otázkou dovolateľa 1 v podstatnom uviedli, že žalobca v priebehu konania stratil status vlastníka a tým aj akékoľvek práva, ktoré mu prislúchali ako vlastníkovi nehnuteľnosti, teda aj právo domáhať sa súdnej ochrany podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. Z uvedených dôvodov mali súdy žalobu zamietnuť pre nedostatok aktívnej legitimácie. Podporne poukázal na názor autorov komentára k zákonu č. 182/1993 (viď vyššie, str. 882 a 883 resp. 893).

3.1.(iii) V súvislosti s treťou otázkou dovolateľa 1 nesúhlasili so závermi odvolacieho súdu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov pri rozhodovaní o zvýšení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv musia mať k dispozícii rozpočet, projekt a plán opráv. V tejto súvislosti uviedli, že žalovaní jednak mali vedomosť o stave bytového domu, o potrebe jeho opravy a o výške finančnej čiastky potrebnej na opravu a jednak zákon č. 182/1993 Z.z. (predovšetkým § 10 ods. 1) ani iný právny predpis neurčujú, že podklady potrebné pre posúdenie výšky preddavkov musia byť obsiahnuté výlučne v ročnom pláne opráv.

3.2. Žalovaní 3/, 4/ a 7/ (ďalej aj „dovolatelia 2“) v podanom dovolaní namietali odvolacím súdom nesprávne právne posúdenie otázky uvedenej v predchádzajúcom bode 3.1.(i) a (iii). Nad rámec odôvodnenia dovolania dovolateľov 1 uviedli, že úlohou súdov v danej veci bolo preskúmať, či schôdza vlastníkov prijala uznesenie platne, t. j. v súlade s právnymi predpismi. Podstatným pre súdne rozhodnutie je potom spôsob, akým bola schôdza zvolaná, spôsob hlasovania, výsledok hlasovania, ako aj obsah samotného uznesenia. Je však dôležité uviesť, že je právom vlastníkov rozhodovať o výkone ich vlastníckeho práva a súd nemôže do tohto výkonu práva zasahovať, pokiaľ neboli porušené ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. Výšku preddavku do fondu si určujú vlastníci sami hlasovaním tak, aby boli pokryté náklady na určité časové obdobie (spravidla 1 rok) nielen na prevádzku a bežnú údržbu bytového domu, ale aj na jeho modernizáciu, opravy, rekonštrukciu. Žiadnym právnym predpisom nie je výška preddavkov do fondu limitovaná. Navrhli, aby dovolací súd napadnuté odvolacie rozhodnutie zmenil a žalobu zamietol. Zároveň žiadali, aby bol žalobca zaviazaný znášať trovy konania žalovaných.

4. Žalobca v písomnom vyjadrení k dovolaniu žalovaných navrhol, aby dovolací súd dovolanie zamietol. Poukázal na správne právne závery odvolacieho súdu. Nesúhlasil s reštriktívnym výkladom ustanovenia § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. zo strany dovolateľov v tom smere, že právo obrátiť sa na súd majú len vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sa hlasovania zúčastnili. Poukázal na situácie,

kedy by vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa nezúčastnil hlasovania stratil akúkoľvek možnosť bojovať proti prekvapivému (neočakávanému) rozhodnutiu schôdze súdnou cestou. Ďalej poukázal na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) z 3. júla 2013 sp. zn. PL. ÚS 110/2011, v ktorom okrem iného dospel k záveru, že nič nebráni tomu, aby právo prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol (§ 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.) bolo interpretované materiálne, t.j. aby predmetom žaloby neboli len námietky smerujúce proti „procedúre“ prijímania rozhodnutí, ale aj námietky smerujúce proti obsahu týchto rozhodnutí. V súvislosti so stratou vlastníctva uviedol, že ak prechodom vlastníctva (pri výkone dobrovoľnej dražby) môžu pôvodnému vlastníkovi ostať nevysporiadané záväzky, je spravodlivé, že pôvodný vlastník musí mať zachované právo na súdnu ochranu, ak sú nevysporiadané záväzky sporné.

5. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podali v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strany zastúpené v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP), dospel k záveru, že dovolanie žalovaných 1/ až 4/ je prípustné a sčasti dôvodné a dovolanie žalovaných 5/ až 7/ treba z procesných dôvodov odmietnuť.

Dovolanie žalovaných 5/ až 7/

6. Na strane dovolateľov formálne figurovali aj žalovaní 5/ až 7/ [ako dovolateľov ich označili obaja právni zástupcovia, uvedení v záhlaví tohto uznesenia, pozn. (pozri bod 3)], ktorí však nepredložili plnú moc udelenú advokátovi na ich zastupovanie v dovolacom konaní.

7. Podľa § 429 ods. 1 CSP dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania musia byť spísané advokátom.

7.1. Podľa § 447 písm. e) CSP dovolací súd odmietne dovolanie, ak neboli splnené podmienky podľa § 429.

8. V prejednávanej veci dovolatelia 5/ až 7/ podali dovolanie, pričom nepredložili plnú moc udelenú advokátovi na ich zastupovanie v dovolacom konaní, hoci v rozhodnutí odvolacieho súdu bol o tejto povinnosti výslovne poučený. Zároveň nepreukázali ani prípadnú existenciu výnimky zo splnenia uvedenej povinnosti v zmysle § 429 ods. 2 CSP.

9. Pretože dovolatelia 5/ až 7/ nesplnili procesnú podmienku dovolacieho konania (§ 429 ods. 1 CSP), najvyšší súd ich dovolanie podľa § 447 písm. e) CSP odmietol.

10. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania najvyšší súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

11. Vzhľadom k tomu, že v danej veci na žalovanej strane ex lege vystupovali všetci ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, samotná okolnosť (procesného) odmietnutia dovolania voči žalovaným 5/ až 7/ nebránila prípadnému vecnému dovolaciemu prieskumu platnosti rozhodnutia schôdze vlastníkov na základe dovolacích dôvodov uvedených žalovanými 1/ až 4/.

Dovolanie žalovaných 1/ až 4/

12. V zmysle § 419 CSP dovolanie je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

12.1. Podľa § 421 ods. 1 CSP dovolanie je 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/ ktorá je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

12.2. Podľa § 432 ods. 1, 2 CSP dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že

rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

12.3. Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnú (nie skutkovú) hmotnoprávnej alebo procesnoprávnej povahy, ktorú odvolací súd riešil a na jej riešení založil svoje rozhodnutie. Otázka relevantná podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b/ CSP musí byť procesnou stranou vymedzená v dovolaní jasným, určitým, zrozumiteľným spôsobom, ktorý umožňuje posúdiť prípustnosť (prípadne aj dôvodnosť) dovolania.

13. Žalovaní 1/ až 4/ (ďalej aj dovolatelia) prípustnosť dovolania vyvodzovali z § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, najskôr namietajúc nesprávne právne posúdenie otázky aktívnej vecnej legitimácie žalobcu, ktorého - keďže sa nezúčastnil hlasovania na schôdzi vlastníkov 9. januára 2009 a na tejto schôdzi ani nehlasoval - nebolo možné považovať za prehlasovaného vlastníka, a preto mu ani neprináleželo právo obrátiť sa na súd podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. [bod 3.1. a 3.1.(i)].

13.1. Zo zisteného skutkového stavu nižšími súdmi (v rozsahu podstatnom pre dovolací prieskum, pozn.) vyplýva, že žalobcovi ako vlastníkovi nebytových priestorov bytového domu vo vlastníctve sporových strán bolo dňa 22. decembra 2008 doručené oznámenie o konaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 9. januára 2009. Na tejto schôdzi sa však nezúčastnil, teda nezúčastnil sa ani samotného hlasovania a rozhodovania, ktorých neplatnosť následne do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania napadol v tomto súdnom spore.

13.2. Odvolací súd v dovolaní napadnutom rozhodnutí v tejto súvislosti uviedol, že podľa jeho názoru za prehlasovaného vlastníka bytu a nebytového priestoru v zmysle ustanovenia § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. je treba okrem vlastníka, ktorý bol na zhromaždení vlastníkov prítomný a hlasoval proti, považovať rovnako aj vlastníka, ktorý na schôdzi nebol prítomný a teda vôbec nehlasoval, resp. aj bol prítomný, ale nehlasoval (zdržal sa). Z možnosti podať návrh na vyslovenie neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 14 ods. 4 cit. zák. teda nie je bez ďalšieho vylúčený vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa hlasovania nezúčastnil a s rozhodnutím nesúhlasí (body 60 a 61 odôvodnenia odvolacieho rozhodnutia)]. Podporne poukázal (aj) na rozhodnutia odvolacieho súdu (6Co/200/2012 a 6Co/687/2014) a českého najvyššieho súdu (22Cdo/1423/2009).

14. Podľa § 14 ods. 4 zákona 182/1993 Z.z. prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má 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.

14.1. Právna norma obsiahnutá v citovanom zákone ustanovení predstavuje jediný (1Cdo/60/2019, 5Cdo/110/2018) zákonný prostriedok právnej ochrany pre vlastníkov, ktorí boli pri výkone svojich hlasovacích práv v rámci rozhodovania o určitej otázke prehlasovaní alebo ktorí sa o výsledku hlasovania nemohli dozvedieť alebo ak sa nedosiahla potrebná väčšina hlasov na prijatie konkrétneho rozhodnutia. Právnym prostriedkom ochrany týchto vlastníkov je žaloba podaná na súde v zákonom ustanovených lehotách, ktoré sú pre určité kategórie vlastníkov odlišné.

14.2. Pod vecnou legitimáciou, či už aktívnou alebo pasívnou sa vo všeobecnosti v občianskom súdnom konaní rozumie oprávnenie alebo povinnosť účastníkov vyplývajúce z hmotného práva. Vecnú legitimáciu má ten z účastníkov, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitimácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitimácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje. Z obsahu citovaného zákonného ustanovenia (bod 14) je už na prvý pohľad zrejmé, že právo podať žalobu na súde de lege lata nemali všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, s výnimkou prípadov rovnosti hlasov alebo nedosiahnutia väčšiny hlasov (bod 14 in fine). Z dikcie i gramatického výkladu ustanovenia § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. je rovnako zrejmé, že zákon stanovuje ochranu len pre prehlasovaných vlastníkov v dome („prehlasovaný vlastník ... má právo obrátiť sa ... na súd“). V dôsledku toho a contrario platí, že rovnakú právnu ochranu nepožijú tí vlastníci, ktorí sa buď vôbec nezúčastnili na

schôdzi (zhromaždení) vlastníkov, hoci o nej boli riadne a včas informovaní, ale logicky ani tí vlastníci, ktorí hlasovali za prijatie väčšinového rozhodnutia. Použitím argumentu per eliminationem potom nevyhnutne platí, že oprávnenie podať žalobu nepatrí ani vlastníkom, ktorí sa schôdze (zhromaždenia) síce zúčastnili, ale o konkrétnej otázke, ktorá má byť napadnutá žalobou nehlasovali, resp. sa zdržali hlasovania; títo vlastníci dobrovoľne nevyužili svoje hlasovacie právo a tak nemohli byť logicky ani prehlasovaní.

14.3. Dovolací súd v danej veci preferoval gramatický výklad ustanovenia § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., rešpektujúc pritom najmä premisu „racionálneho zákonodarcu“, ktorý hmotno-právne oprávnenie podľa prvej vety § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. priznal (iba) „prehlasovanému vlastníkovi“. Gramatický výklad, opierajúci sa o jazyk právnych noriem, stojí vždy z povahy veci na samom začiatku výkladu a je celkom nezastupiteľný, pretože bez prečítania a všeobecného porozumenia textu právnej normy nemôže prebehnúť ani ďalší interpretačný proces. K doslovnému výkladu vyššie citovanej právnej normy je potrebné sa prikloniť aj s ohľadom na princíp proporcionality medzi zásahom do práv jednotlivého vlastníka a potenciálnym zásahom do práv ostatných vlastníkov rešpektujúcich už prijaté uznesenia.

14.4. V prípade žalobcu, ktorý sa na súd obrátil v zákonom stanovenej 15 dňovej lehote nešlo o prehlasovaného vlastníka nebytového priestoru, pretože sa inkriminovanej schôdze a teda ani daného hlasovania na nej nezúčastnil. V jeho prípade, keďže na schôdzi nehlasoval, nemohla byť splnená zákonná podmienka „prehlasovaného vlastníka“, určujúca v okolnostiach danej veci nositeľa hmotno-právneho oprávnenia. Zároveň bolo pri interpretácii prvej vety vyššie citovaného zákonného ustanovenia právne významným i to, že žalobca bol preukázateľne oboznámený o termíne inkriminovanej schôdze.

15. Dovolací súd konštatuje, že právne posúdenie tejto dovolateľmi nastolenej otázky odvolacím súdom (bod 13.2.) nezodpovedá vyššie uvedeným záverom dovolacieho súdu. Dovolanie ohľadom tejto otázky je teda prípustné a zároveň aj dôvodné. Preto bolo potrebné napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu zrušiť (§ 449 ods. 1 CSP) a vec mu vrátiť na ďalšie konanie (§ 450 CSP).

16. Vzhľadom k tomu, že dovolací prieskum otázky, či bol žalobca aktívne vecne legitimovaný v tomto spore, ktorý vyznel v neprospech záverov odvolacieho súdu, predchádza ďalším dvom dovolateľmi nastoleným právnym otázkam [body 3.1.(ii) a 3.1.(iii)] bolo by ich vecné preskúmanie dovolacím súdom (v prípade zistenej ich prípustnosti) skôr akademické a nadbytočné. Preto sa nimi už ďalej nezaoberal.

17. Ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazaní právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP). Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP). O trovách dovolacieho konania preto rozhodne odvolací súd.

18. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.