

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	6Cdo/133/2018
Identifikačné číslo spisu:	6114206780
Dátum vydania rozhodnutia:	23.04.2019
Meno a priezvisko:	JUDr. Daniela Švecová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2019:6114206780.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne M. S. Group, a. s., so sídlom v Banskej Bystrici, Zvolenská cesta 15, IČO: 31 586 791, zastúpenej JUDr. Petrom Petříkom, advokátom so sídlom v Banskej Bystrici, Ruttkaya Nedeckého 5321/12, proti žalovanému Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov OÁZA, so sídlom v Banskej Bystrici, Ul. 29. augusta 1499/20, IČO: 31 095 607, zastúpenej advokátskou kanceláriou AK Dlhopolec s. r. o., so sídlom vo Zvolene, Nám. SNP 27, v mene a na účet ktorej koná JUDr. Ivan Dlhopolec, advokát a konateľ, o návrhu prehlasovaného vlastníka nebytového priestoru, vedenej na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp. zn. 15 C 1/2014, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 20. decembra 2016 sp. zn. 13 Co 125/2015 v spojení s opravným uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici z 10. apríla 2017 sp. zn. 13 Co 125/2015, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 20. decembra 2016 sp. zn. 13 Co 125/2015 v spojení s opravným uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici z 10. apríla 2017 sp. zn. 13 Co 125/2015 a rozsudok Okresného súdu Banská Bystrica z 9. októbra 2014 č. k. 15 C 1/2014-182 z r u š u j e a v e c v r a c i a Okresnému súdu Banská Bystrica na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Banská Bystrica (ďalej aj „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 9. októbra 2014 č. k. 15 C 1/2014-182 rozhodol, že rozhodnutie žalovaného prijaté na písomnom hlasovaní konanom v dňoch od 07. 03. 2014 do 09. 03. 2014 od 18,00 hod do 20,00 hod, ktorého predmetom bolo udelenie súhlasu na vykonanie dobrovoľnej dražby na nebytový priestor č. M. vo vchode č. XX v bytovom dome XX. M. I. G. G., je neplatné a žalobkyni priznal náhradu trov konania. Súd sa na základe vykonaného dokazovania stotožnil s názorom žalobkyne, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nemajú v predmetnej veci pasívnu legitímáciu, lebo si zriadili žalovaného ako spoločenstvo v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Rozhodnutia prijíma ako spoločenstvo, a nie jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov. Rozhodnutia spoločenstva sú rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré zaväzujú nielen spoločenstvo, ale aj jednotlivých vlastníkov. Z rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov potom vznikajú právne následky a teda pasívnu legitímáciu má žalované spoločenstvo. Dôvodil, že náležitosťou

žaloby prehlasovaného vlastníka nie je preukázanie naliehavého právneho záujmu. Ďalej súd prvej inštancie konštatoval, že žalobkyňa sa riadne a včas nedozvedela o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať pri hlasovaní, ako i o termíne samotného hlasovania, a to v zákonnej lehote sedem dní pred dňom hlasovania. V danom prípade žalované spoločenstvo nepreukázalo, že žalobkyni oznámilo hlasovanie a jeho výsledok spôsobom obvyklým v dome a čas oznámenia. Uzavrel preto, že rozhodnutie, ktorého platnosť je predmetom tohto konania, je neplatné.

2. Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej aj „krajský súd“ alebo „odvolací súd“) na odvolanie žalovaného rozsudkom z 20. decembra 2016 sp. zn. 13 Co 125/2015 v spojení s opravným uznesením z 10. apríla 2017 sp. zn. 13 Co 125/2015 uvedený rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalobkyni priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením rozhodnutia. V súdnej veci nezistil žiadne okolnosti, ktoré by spochybňovali správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie, súd venoval náležitú pozornosť zisteniu všetkých rozhodných skutočností, dostatočne zistil skutkový stav a mal spoľahlivé a dostatočné podklady pre rozhodnutie o veci. Dôvody, pre ktoré tak urobil, podrobne uviedol v odôvodnení rozsudku. S týmito dôvodmi sa v celom rozsahu stotožnil aj odvolací súd a v podrobnostiach na ne odkázal. Osobitne sa vyporiadal najmä s argumentáciou žalovaného týkajúcej sa pasívnej legitímácie v konaní, pričom dospel k rovnakému záveru ako súd prvej inštancie.

3. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný, ktorý žiadal napadnuté rozhodnutie spolu s rozsudkom súdu prvej inštancie zrušiť vec vrátiť na ďalšie konanie. Prípustnosť dovolania dovolateľ vyvodil z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, keďže napadnuté rozsudky spočívajú v nesprávnom právnom posúdení veci. Podľa obsahu dovolania konajúce súdy dospeli k nesprávnemu právnomu posúdeniu veci ohľadne pasívnej legitímácie v spore. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetné rozhodnutie zaväzuje všetkých účastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, mala žalobkyňa podať návrh na určenie neplatnosti rozhodnutia podľa ustanovenia § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov proti všetkým vlastníkom v obytnej budove. V odôvodnení dovolania opätovne zvýraznil niektoré skutočnosti, ktoré vyplývajú z vykonaného dokazovania a tiež aj okolnosti, za ktorých došlo k písomnému hlasovaniu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Poukázal na ustanovenia § 13 ods. 1, § 14 ods. 1, § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (zák. č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom do 30. 9. 2014) a trval na tom, že spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov je formou správy, ktorú si vlastníci bytov a nebytových priestorov zvolili na účel správy ich spoločného majetku. Spoločenstvo je oprávnené konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a že v tomto súdnom spore nie je pasívne legitimovaným účastníkom, keďže nie je nositeľom hmotného práva, ktoré je predmetom tohto konania. Navrhol tiež priznať mu aj náhradu trov dovolacieho konania.

4. Žalobkyňa vo vyjadrení k dovolaniu uviedla, že dovolanie nepovažuje za dôvodné a navrhla, aby ho najvyšší súd zamietol. Uplatnila si aj náhradu trov právneho zastúpenia.

5. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 C. s. p.) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 C. s. p.) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 a 2 C. s. p.), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 C. s. p.), preskúmal vec bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok krajského súdu spolu s rozhodnutím okresného súdu treba zrušiť.

6. V zmysle § 419 C. s. p. 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 C. s. p.

7. Podľa § 421 ods. 1 C. s. p. 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.

8. Podľa § 432 ods. 1, 2 C. s. p. 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.

9. Žalovaný prípustnosť dovolania vyvodzuje z § 421 ods. 1 písm. b/ C. s. p., podľa ktorého 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, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená. Uviedol, že otázka pasívnej vecnej legitimácie v konaniach o určenie neplatnosti uznesenia - písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nie je v predchádzajúcej judikatúre najvyššieho súdu doposiaľ riešená. Zdôraznil, že ak okresný a krajský súd uviedli, že pasívne legitimované je Spoločenstvo vlastníkov ako právnická osoba, vec nesprávne právne posúdili v zmysle ustanovenia § 432 ods. 1 C. s. p. Na podporu svojich tvrdení označil rozhodnutia Krajského súdu v Prešove a Krajského súdu v Košiciach.

10. V preskúmvanej veci dovolateľ trval na tom, že základná právna otázka, od posúdenia ktorej závisí predmetná vec ešte v praxi dovolacieho súdu rozhodovaná nebola. Obdobná otázka bola predmetom rozhodovania dovolacieho súdu vo veci sp. zn. 4 Cdo 196/2016, avšak tu bola posudzovaná len prípustnosť dovolania z procesných dôvodov (nezistil ju) a teda neposudzoval právne posúdenie veci, nanajvýš presvedčivosť odôvodnenia.

11. So zreteľom na nastolenie právnej otázky spôsobom zodpovedajúcim § 421 ods. 1 písm. b/ a vyššie uvedené, najvyšší súd dospel k záveru, že mimoriadny opravný prostriedok žalovaného je v danom prípade v zmysle citovaného ustanovenia C. s. p. procesne prípustný.

12. Po konštatovaní prípustnosti dovolania podrobil dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu meritornému dovolaciemu prieskumu. Pristúpil teda k posúdeniu dôvodnosti dovolania z hľadiska uplatneného dovolacieho dôvodu, t. j. z hľadiska právneho posúdenia veci odvolacím súdom vo vymedzenej právnej otázke vo väzbe na zistený skutkový stav.

13. Právnym posúdením veci je aplikácia práva na zistený skutkový stav. Je to činnosť súdu spočívajúca v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej norme, ktorá vedie súd k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio iuris). Ich riešeniu predchádza riešenie skutkových otázok (questio facti), teda zistenie skutkového stavu. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá, alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval.

14. Predmetom súdneho konania je návrh prehlasovaného vlastníka nebytového priestoru na určenie neplatnosti hlasovania, ktorého predmetom bolo udelenie súhlasu na vykonanie dobrovoľnej dražby v zmysle ustanovenia § 14 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení platnom v čase uskutočnenia predmetného právneho úkonu, podľa ktorého 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.

15. Spornou otázkou v tomto konaní je pasívna legitimácia žalovaného, ako stavu vyplývajúceho z hmotného práva, podľa ktorého je určitý subjekt nositeľom určitej právnej povinnosti. V tejto súvislosti nemožno opomenúť význam ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, podľa ktorého na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona

záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností.

16. Citované zákonné ustanovenie upravuje osobitný typ zabezpečovacieho práva vzniknutého zo zákona, ktorým sa zabezpečujú pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa domu, jeho spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru. Záložné právo má (vo všeobecnosti) vecnoprávnú povahu a slúži na zabezpečenie a následné uspokojenie záložného veriteľa prostredníctvom výkonu záložného práva. Osobitosť záložného práva podľa tohto ustanovenia spočíva v tom, že toto právo sa zriaďuje a vzniká nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru v dome (teda osobitne sa nerozlišuje medzi jeho zriadením a vznikom). Toto záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávok, ktoré má spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. ktoré majú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov (ak spoločenstvo nie je zriadené). Právne úkony týkajúce sa domu, jeho spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva sú spravidla právne úkony, ktoré v mene a na účet vlastníkov bytov realizuje správca alebo spoločenstvo vlastníkov vo vlastnom mene a na účet vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sa na uspokojenie svojich pohľadávok môžu dohodnúť prijatím rozhodnutia v zmysle (vyššie citovaného) ustanovenia § 14 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. vykonať záložné právo formou dobrovoľnej dražby. Hoci oni sami (vlastníci bytov) nerealizujú výkon záložného práva, záložnými veriteľmi sú vždy len oni. Totiž, ak je zriadené spoločenstvo, vykonanie dobrovoľnej dražby bytu a nebytového priestoru navrhuje predseda po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie (§ 7c ods. 2 písm. c/ zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov) a ak správu domu vykonáva správca, potom on je oprávnený podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov (§ 8b ods. 2 písm. i/ zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov). Ak sa teda vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnú podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby na byt alebo nebytový priestor vlastníka (neplatíča) na uspokojenie splatnej pohľadávky, správca, resp. predseda spoločenstva sú povinní realizovať ich vôľu, čiže sú navrhovateľmi dražby, ktorí ale konajú v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na zabezpečenie ich pohľadávok. Záložnými veriteľmi sú vlastníci bytov a nebytových priestorov.

17. Keďže predmetom konania je návrh prehlasovaného vlastníka nebytového priestoru na určenie neplatnosti hlasovania, ktorého predmetom bolo udelenie súhlasu na vykonanie dobrovoľnej dražby (§ 14 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení platnom v čase uskutočnenia predmetného právneho úkonu) v takomto prípade pasívna vecná legitimácia v spore svedčí všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom dome, v ktorých žalovaný môže iba zastupovať, resp. konať v ich mene a na ich účet. Možno preto uzavrieť, že žalovanému spoločenstvu v predmetnom spore chýbala pasívna vecná legitimácia.

18. Z tohto hľadiska sa dovolací súd stotožňuje aj s názorom Ústavného súdu SR, ktorý vo veci vedenej na ÚS SR pod sp. zn. IV. ÚS 194/2012 riešil obdobnú otázku (vlastníci bytov a nebytových priestorov sa voči správcovi bytového domu domáhali určenia neplatnosti hlasovania o zvýšení príspevku do fondu opráv a o výmene rozvodov teplej úžitkovej vody a studenej vody). V uznesení z 12. apríla 2012 poukázal na ustanovenia § 14 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. (ustanovujúce právo a povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu spoločných nebytových priestorov, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov), ako aj na prvú vetu ods. 6 tohto istého zákonného ustanovenia (podľa ktorého ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy, môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie). V tejto súvislosti ústavný súd (okrem iného) zdôraznil, že na uvedených hlasovaniach, teda aj na písomnom hlasovaní, rozhodujú hlasovaním vlastníci bytov a nebytových priestorov a predmetné rozhodnutie je rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V tomto spore bol odporca právnickou osobou, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzavreli zmluvu o výkone správy (§ 6 ods. 1, § 8 a nasl. zák. č. 182/1993 Z. z.) a ktorý na uvedenom základe vykonáva správu domu. Nerozhoduje však písomným hlasovaním v zmysle § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. Ak má byť určená neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov (obdobne pri určení neplatnosti zmluvy sa musia konania

zúčastniť všetci účastníci zmluvy, resp. ich právni nástupcovia). V prípade, že účastníkmi konania na základe predmetného určujúceho návrhu nie sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, rozhodnutie, ktoré by malo byť v konaní vydané, by nemohlo byť záväzné aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí neboli účastníkmi konania (§ 159 ods. 2 O. s. p. - teraz § 228 ods. 1 CSP).

19. V preskúmvanej veci dovolateľ opodstatnene namietal nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom. Táto nesprávnosť bola daná predovšetkým nesprávnou interpretáciou a aplikáciou právnej normy - viacerých ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

20. Dovolací súd preto dospel k záveru, že v predmetnej veci súdy otázku pasívnej legitímácie neposúdili správne, lebo na strane žalovaného v tomto konaní mali vystupovať všetci ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Na tomto názore nič nemenia ani úvahy odvolacieho súdu týkajúce sa zjednodušenia procesnej situácie z hľadiska redukcie počtu žalovaných subjektov. Rovnako aj úvahy odvolacieho súdu týkajúce sa posudzovania pasívnej legitímácie v Českej republike nemajú v Slovenskej republike náležitú právnu relevanciu.

21. V otázke pasívnej legitímácie (v takýchto sporoch) má pomerne jasno tá odborná literatúra, ktorá na Slovensku bola k predmetnej téme vydaná. Uvádza sa v nej (okrem iného), že „žalobcovia si však pritom neuvedomujú, že hoci spoločenstvo z povahy veci združuje a zastupuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ide o samotný právny subjekt majúci nielen vlastnú právnu subjektivitu, ale aj samostatnú procesnú spôsobilosť. Ide teda vždy o subjekt odlišný od ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Z tohto dôvodu musí byť žaloba podaná podľa ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. smerujúca voči spoločenstvu vlastníkov súdom nevyhnutne zamietnutá pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie. Tvorcom prejavu vôle, ktorý sa transformuje do podoby uznesení prijatých na schôdzach vlastníkov, sú totiž samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov prítomní na schôdzi alebo zhromaždení vlastníkov. Len oni teda môžu byť žalovanými subjektmi v spore podľa ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z., lebo len ich rozhodnutia ich právne zaväzujú, t. j. vyplývajú z nich práva a povinnosti.“ (Círák, J., Grausová, K., Vlachovič, M.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. C. H. Beck, s. r. o., Praha, 2012, s. 895).

22. Keďže odvolací súd, ale aj okresný súd otázku pasívnej legitímácie na strane žalovaného neposúdili správne, dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu ako aj rozsudok prvoinštančného súdu v celom rozsahu zrušil (§ 439 písm. a/ a § 449 ods. 1 a 2 C. s. p.) a vec vrátil prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie (§ 450 C. s. p.). V novom rozhodnutí rozhodne súd, ktorému sa vec vracia, znova o trovách pôvodného konania a tiež dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 C. s. p.).

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.