

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 5Co/94/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3116218700  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 08. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2019:3116218700.2

## Rozhodnutie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Vrtochovej a sudcov JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Denisa Vékonyho v spore žalobcu: TOMDom, s.r.o., IČO: 36 308 781, so sídlom Nová 622, Nová Dubnica, právne zastúpený: JUDr. Katarínou Martinkovou, advokátkou so sídlom Štvrť SNP 143/58, Trenčianske Teplice, proti žalovanému: P. L., bytom X. XXX/X-XX, J. nad P., zast. Občianske združenie OPOS so sídlom Trenčianska Teplá, A. Hlinku 1084/24A, IČO: 51 147 688, o zaplatenie 591,50 € s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 18. marca 2019, č. k. 14Csp/85/2016 - 133, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti vo výroku I. a III. **p o t v r d z u j e .**

Žalobca **m á** nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie ( v poradí druhým ) výrokom I. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 591,50 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy: 117,70 € od 26.4.2016 do zaplatenia, 117,70 € od 26.5.2016 do zaplatenia, 117,70 € od 26.6.2016 do zaplatenia, 117,70 € od 26.7.2016 do zaplatenia, 117,70 € od 26.8.2016 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Výrokom II. žalobu vo zvyšnej časti zamietol a výrokom III. žalobcovi proti žalovanému priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 99,4 %.

2. V odôvodnení uviedol, že žalobca sa žalobou zo dňa 18.10.2016 domáhal zaplatenia sumy 591,50 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy: 117,70 € od 1.4.2016 do zaplatenia, 117,70 € od 1.5.2016 do zaplatenia, 117,70 € od 1.6.2016 do zaplatenia, 117,70 € od 1.7.2016 do zaplatenia, 117,70 € od 1.8.2016 do zaplatenia a náhrady trov konania. Okresný súd Trenčín vydal dňa 24.10.2016 pod č.k. 14Csp/85/2016-15 platobný rozkaz, ktorým zaviazal žalovaného na zaplatenie žalovanej sumy 591,50€ s príslušenstvom a trov konania v zmysle žaloby. Žalovaný podal proti platobnému rozkazu včas odpor s odôvodnením, v ktorom namietal požiadavky žalobcu ako neoprávnené s poukazom na to, že medzi nimi nie je žiadny právny vzťah. Rozsudkom Okresného súdu Trenčín č.k. 14Csp/85/2016-29 zo dňa 8.2.2017 súd žalobe vyhovel. Na odvolanie žalovaného Krajský súd v Trenčíne uznesením č.k. 5Co/2/2018-62 zo dňa 6.6.2018 rozsudok súdu I. inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie. Odvolací súd vytýkal súdu I. inštancie, že po zrušení platobného rozkazu nenariadil na prejednanie veci samej pojednávanie. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktoré predvolal strany. Základnou obranou žalovaného v spore o zaplatenie úhrad za služby spojené s užívaním jeho bytu za obdobie od 4/2016 do 8/2016 bolo tvrdenie o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu na podanie žaloby a spochybnovanie procesu, akým sa žalobca stal správcom bytového domu. Domáhal sa predloženia originálu zmluvy o výkone správy, zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov z 30.4.2015 s doručenkami a predložením doručení od neprítomných vlastníkov bytov, že im bola zmluva zaslaná a že vlastníci boli 5 dní pred zvolaním schôdze upovedomení, že sa schôdza uskutoční. Žalovaný žiadal, aby sa predložilo vyúčtovanie, na základe čoho sa počítali preddavky, vyúčtovanie za roky 2016

- 2018. Žalovaný popieral pravdivosť všetkých žalobcom predložených listín. Žalobca predložil súdu k nahliadnutiu rozsudok KS TN 4Co/368/2017-222 zo dňa 25.10.2018, ktorý bol potvrdený rozsudkom vo veci 12C/172/2014 proti tomu istému žalovanému, z ktorého vyplýva, že sa jednalo o zaplatenie sumy 117,47 Eur mesačných preddavkov, v časti bolo konanie zastavené, pričom sa žalovali platby aj v roku 2016 ale na základe Zmluvy o výkone správy zrejme z roku 2011. Predmetom toho konania je Zmluva o výkone správy z roku 2015, táto predmetom súdneho prieskumu nebola. Žalobca uviedol, že predložil obálky o dokumentoch, doručovaných žalovanému a v nich sa nachádza originál Zmluvy a vyúčtovanie, ktoré doklady súd na pojednávaní doručil žalovanému. Žalobca predložil súdu originály dokumentov zo schôdze 30.4.2015, zápisnicu z zhromaždenia vlastníkov bytov zo dňa 30.4.2015, s ktorého vyplýva, že vlastníci uznesením č. 3 súhlasili s predloženou zmluvou o výkone správy nadpolovičnou väčšinou. Žalovanému bola predmetná zmluva zasielaná poštou, tento si však zásielku neprevzal. Predložil súdu dokumenty v origináloch, komu sa všetkým zasielala Zmluva o výkone správy a vyúčtovanie, pričom žalovaný si uvedené zásielky nepreberal.

3. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalovaný je vlastníkom bytu č.34 na 2. poschodí v bytovom dome súp.č. XXX vchod č. X na X. ulici v k.ú. J. nad P., evidovaného Správou katastra Ilava na LV č. XXXX. Na základe predpisu mesačných záloh, vypracovaných žalobcom bol žalovaný povinný za predmetný byt o výmere 29,44m<sup>2</sup> za 3 osoby pri vykurovacej ploche 23,9m<sup>2</sup> platiť od 1.4.2014 do 25. dňa v mesiaci za aktuálny mesiac uhradiť na č. účtu 2894817253/0200 sumu 117,70 € mesačne; z toho predpokladané náklady na služby spojené s bývaním predstavovali sumu 47,90€ mes. teplo na vykurovanie, 12,72 € mes. teplo na ohrev ( TUV), sumu 5,45€ mes. vodné a stočné ( TUV), sumu 5,31€ vodné a stočné SV, sumu 0,73€ mes. stočné -dažďová voda, 0,48€ mes. osvetlenie spol. priestorov, sumu 1,28€ mes. upratovanie, sumu 1,41€ mes. poistenie domu ) a sumu 36,33€ mes. do Fondu opráv a údržby a sumu 6,20€ poplatky za správu. Z obsahu predpisu ( v spodnej časti je uvedené), že predpis bol vytvorený na základe skutočnej spotreby tohto bytu v predchádzajúcom roku a platných cien. Prípadné pripomienky k prepisu bolo treba uplatniť najneskôr do 14 dní od dňa doručenia predpisu. Povinnosť platiť preddavky na služby spojené s užívaním bytu a poplatky do fondu opráv vyplýva z ust. § 10 ods. 1 a 6 zákona o vlastníctve bytov a o tejto výške rozhodujú vlastníci. Žalobca na základe Zmluvy o výkone správy č. 10/2015 zo dňa 30.4.2015 vykonáva pre žalovaného správu bytov a nebytových priestorov a poskytuje plnenia spojené s užívaním bytu. Zmluva o výkone správy č. 10/2015 je opatrená nadpolovičnou väčšinou podpisov vlastníkov bytov (zo 39 vlastníkov ju podpísalo 44 vlastníkov bytov), žalovaný zmluvu nepodpísal, čo však neznamená, že sa na neho zmluva nevzťahuje. V každom bytovom dome môže existovať len jedna forma správy a to buď spoločenstvo vlastníkov bytov alebo správca na základe zmluvy o výkone správy a o forme správy rozhoduje nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov. Nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov sa rozhodla pre výkon správy bytového domu, v ktorom sa nachádza byt žalovaného podpisom Zmluvy o výkone správy so žalobcom a táto zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov, aj keď ju nepodpísali, teda zaväzuje aj žalovaného. V tejto súvislosti súd poukázal na uznesenie Krajského súdu Trenčín sp. zn. 5Co/696/2014-142 zo dňa 15.04.2015, podľa ktorého "Stanovením prekluzívnych lehôt v § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinného do 30.09.2014) je výrazne potrebná zásada vigilanti bus 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 a obnova 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 práva procesné či vecné nedostatky prijatých uznesení de facto konvalidované a v záujme právnej istoty sa tieto rozhodnutia musia považovať za platné, záväzné a nezmeniteľné." Súd nemal preukázané, že sa žalovaný v zákonom stanovených prekluzívnych lehotách domáhal na súde či už neplatnosti hlasovania o výške preddavkov na služby spojené s užívaním bytu a fondu opráv, alebo neplatnosti Zmluvy o výkone správy č. 10/2015 zo dňa 30.4.2015 a preto súd mal oba dokumenty za platné. Žalobca je oprávnený v zmysle § 6 ods.2, § 8b ods.1, ods. 2 písm. e/ Zák. o vlastníctve bytov a nebyt. priestorov vymáhať nedoplatky na úhradách za služby spojené s užívaním bytu a preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a v zmysle ustálenej judikatúry je správca bytového domu aktívne vecne legitimovaný vymáhať od vlastníkov plnenia. Žalobca je teda aktívne legitimovanou stranou v spore. Predpisom mesačných

záloh boli žalovanému vypočítané úhrady za služby spojené s užívaním bytu a za správu tak, že od 1.6.2014 bol žalovaný povinný platiť 117,70€/mesačne. Žalovaný mal podľa čl. V bod 3 Zmluvy o výkone správy z 30.4.2015 uhrádzať preddavky na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv správy domu a preddavky za plnenie poskytované s užívaním nebytových priestorov, všetko do 25-dňa v mesiaci na účet domu v banke a v rovnakom čase mal úhrady vykonávať aj podľa predchádzajúcej zmluvy o výkone správy, o čom svedčí predpis zálohových platieb (č.l. 11 spisu). Žalovaný neuhradil platby za 4/2016 -8/2016, t.j. za 5 mesiacov po 117,70€ = 588,50€, za čo bol upomínaný. V zmysle čl. IX bod 1 Zmluvy o výkone správy žalobca spoplatnil upomienku sumou 3€. Žalovaný okrem svojich tvrdení, že žalobca nie je aktívne legitimovanou stranou v spore a tvrdením, že jeho hospodárenie je neprehľadné neuviedol žiadne relevantné skutočnosti, spochybňujúce nároky žalobcu uplatnené žalobou a okrem požiadavky ekonomického auditu od roku 2012 neuviedol žiadne návrhy na vykonanie dokazovania. Predmetom sporu nie je správa o činnosti za predchádzajúce roky 2012 a nasl., týkajúcej sa bytového domu 427 zapísaného na LV č. XXXX v k.ú. J. nad P. - teda o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, ani vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome za roky 2012 a nasl. Predmetom tohto sporu sú len platby preddavkov za služby spojené s užívaním bytu a poplatky na zabezpečenie prevádzky údržby a opráv v období od 4/2016 -8/2016, ktoré doposiaľ uhradené neboli preto takýto dôkaz auditu súd považoval vzhľadom na predmet tohto sporu za zbytočný a tento nevykonal. Vzhľadom k tomu, že žalovaný neuhradil pohľadávky vyplývajúce z § 10 ods.1,6 zákona o vlastníctve bytov a nebyt. priestorov riadne včas, v lehote ich splatnosti, dostal sa do omeškania a preto ho súd zaviazal zaplatiť aj úroky z omeškania z jednotlivých preddavkov vo výške 5% ročne z dlžných súm podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalovaný si neplnil svoje zákonom stanovené povinnosti vyplývajúce z ust. § 10 ods.1,6 zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebyt. priestorov a v súlade so Zmluvou o výkone správy č. 10/2015, ktorou je viazaný a neplatil riadne a včas odsúhlasené mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré bol podľa zmluvy povinný platiť vždy do 25. dňa v bežnom mesiaci a aj z predpisu mesačných záloh zo dňa 1.6.2014 vyplýva, že pohľadávka bola splatná do 25. dňa v mesiaci vždy za aktuálny mesiac a preto sa žalovaný do omeškania s platením platieb s účinnosťou od 1.6.2014 do budúcnosti mohol dostať až od 26. dňa v mesiaci a nie od 1. dňa v mesiaci ako je uvedené v žalobe. Preto súd priznal nárok na zaplatenie úrokov z omeškania z týchto platieb za obdobie vždy od 26.- teho dňa v mesiaci v sadzbe 5% ročne, v zmysle predpisu mesačných záloh od 1.6.2014. Vo zvyšku prevyšujúcich úrokov žalobu ako nedôvodnú zamietol. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP podľa pomeru úspechu vo veci. Žalobca si v spore ku dňu vyhlásenia rozsudku uplatnil aj s vyčísleným úrokom z omeškania sumu 673,8 a súd priznal len 671,78€, čiže v 99,7% mal žalobca úspech a v 0,3€ neúspech; pomer úspechu a neúspechu je 99,4% trov v prospech žalobcu (99,7- 0,3), ktoré bude povinný zaplatiť žalovaný.

4. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, v ktorom žiadal, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Namietal, že odôvodnenie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, pretože z obsahu spisu vyplýva, že predmetné rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov „údajne“ uskutočnené na zhromaždení vlastníkov dňa 30.04.2015, ktorým vlastníci „údajne“ odsúhlasili zmluvu o výkone správy so žalobcom nebolo nikdy v zákonom stanovených lehotách podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinného do 30.09.2014) napadnuté žalobou na súde. Tiež sa s tvrdením súdu nemožno stotožniť, pretože podľa predložených dôkazov (zápisnica zo dňa 30.04.2015) k Zmluve o výkone správy malo pristúpiť iba 16 z 39-tich vlastníkov bytov, z týchto dôvodov nemôže byť uzatvorenie zmluvy o výkone správy zo žalobcom platné, pretože schôdza vlastníkov bytov ani hodinu po začatí nebola uznášania schopná (zúčastnených na schôdzi 17 z 39 vlastníkov bytov). Ustanovenie zákona jasne definuje podmienky pristúpenia vlastníkov bytov k zmluve o výkone správy. V zmysle zákona, ak nie je schôdza uznášania schopná aj hodinu pred začatím schôdze nemôže sa konať, pretože počet vlastníkov v prípade pristúpeniu k zmluve o výkone správy musí byť minimálne nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov. Z predložených dôkazov (zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov bytov bytového domu 427, X., Dubnica n/V zo dňa 30.04.2015) je nesporné, že k zmluve o výkone správy pristúpilo iba 16 vlastníkov bytov. Podpisy, ktoré boli k tejto zápisnici priložené sú len na prezenčnej listine, ktorá nemá nijakú súvislosť s pristúpeným vlastníkov bytov k zmluve o výkone správy. Takto to robí spoločnosť TOMDom, s. r. o bežne, pripojí hárok s podpismi, ktorý už na prvý pohľad viditeľne nepatrí k zmluve a konajúca sudkyňa Okresného súdu Trenčín bola o tejto skutočnosti informovaná a aj napriek tomu priznala právo tejto spoločnosti, čo považuje žalovaný

v právnom štáte za neprípustné. Otázku platnosti zmluvy o výkone správy mal súd prvej inštancie riešiť ako predbežnú otázku za účelom zistenia či žalobca je naozaj aktívne vecne legitimovaný. V závislosti od vyriešenia tejto predbežnej otázky sa mal respektíve nemal zaoberať žalobným návrhom žalobcu. V danom prípade bolo hlasovanie neplatné a neboli naplnené podmienky v zmysle ustanovenia §8a ods.1. V tomto prípade neexistujú vlastníci, ktorý by sa obrátili do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, pretože z 39 vlastníkov bytov hlasovalo za pristúpenie k zmluve o výkone správy so žalobcom 16 vlastníkov bytov, čo je preukázané zápisnicou zo dňa 30.04.2015. Je preto nepopierateľné, že k uzatvoreniu zmluvy nedošlo. Súd prvej inštancie a aj odvolací súd §14 ods.4 zákona č. 182/1993 Z. z. nesprávne aplikovali v neprospech žalovaného. Keďže tento nemal žiadny dôvod a ani právo sa obrátiť v zmysle tohto citovaného ustanovenia zákona na súd, pretože sa nejedná o prehlasovaného vlastníka. Na pojednávaní dňa 29.10.2018 sa nezúčastnil žalobca a ani jeho právny zástupca, ktorý sa ospravedlnil. Konajúca sudkyňa vyzvala žalovaného a jeho zástupcu v prípade, ak žiadajú nejaké dôkazy od žalobcu, aby si ich nadiktovali do zápisnice. Zástupkyňa žalovaného žiadala predložiť originál zmluvy o výkone správy, zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov z 30.4.2015 s doručenkami + doručenky, že neprítomným vlastníkom bytov bola zmluva zaslaná a že vlastníci boli 5 dní pred zvolaním schôdze upovedomený, že sa schôdza uskutoční. Pojednávanie bolo odročené za účelom predloženia listín na 14.01.2019. Na pojednávanie dňa 14.01.2019 sa už žalobca dostavil, okrem zápisnice zo schôdze nepredložil súdu žiadne iné dôkazy, načo zástupkyňa žalovaného trvala na zamietnutí žaloby v celom rozsahu, pretože žalobca nie je v konaní aktívne vecne legitimovaný. Na otázku súdu a kto je teda správcom bytovky, zástupkyňa žalovaného odpovedala, že v zmysle §8a ods.8 zákona č. 182/1993 Z. z., „si bytový dom vlastníci bytov spravujú sami, pretože ak nebola uzatvorená zmluva o výkone správy so správcom alebo si nezaložia spoločenstvo vzniká spoločenstvo zo zákona.“ Žalobca predložil súdu na pojednávaní ako je zrejme zo zápisnice zo dňa 14.01.2019 nedoručené listiny žalovanému, ktoré sa krátkou cestou doručili žalovanému. Išlo o zmluvu o výkone správy, ku ktorej sa malo pristúpiť vlastními bytového domu na Bratislavskej ulici XXX/X v J. nad P. pod č. 10/2015 zo dňa 30.04.2015. Z listiny však táto skutočnosť nevyplývala, pretože číslo na zmluve, ktorá bola doručovaná žalovanému bolo č. 10/2014 zo dňa 30.04.2015 a bola v inom stránkovaní ako originál zmluvy, v inom formáte, a tiež kópia predložená k žalobe, ktorú mal súd v spise bola spolu so splnomocneniami, zatiaľ čo žalovaného zmluva mala iba 4 strany, čiže už na prvý pohľad bolo zrejme, že žalobca do zmluvy zasahoval. Nejde opomenúť, že žiadané dôkazy neboli žalobcom predložené, konkrétne doručenky o konaní sa schôdze dňa 30.04.2015. Má za to, že takéto listiny ani neexistujú a schôdza sa nikdy nekonala, čomu nasvedčujú aj podpisy na prezenčnej listine k „údajnej“ zápisnici zo schôdze dňa 30.04.2015, kde existujú dva podpisové hárky a podpisy nezodpovedajú zúčastneným vlastníkom na predmetnej schôdzi, tiež je nutné odvolací súd upozorniť na skutočnosť, že na jednej listine sú podpisy aj s dátumami, ktoré potvrdzujú, že vlastníci dané listiny nepodpisovali v deň „údajne“ sa konajúcej schôdze dňa 30.04.2015, ale sú z rôznymi dátumami. Konajúca sudkyňa v bode 22 odôvodnenia a tiež v zápisnici zo dňa 14.01.2019 uvádza, že „zmluva o výkone správy 10/2015 je opatrená nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov (zo 39 vlastníkov bytov ju podpísalo 44), žalovaný zmluvu nepodpísal čo však neznamená, že sa na neho zmluva nevzťahuje“ (vid. bod 22 v rozsudku). Súd konštatoval, že na č. I. 5 - 10 sa nachádza kópia zmluvy o výkone správy s 30.4.2015, pričom vyplýva s týchto dokumentov, že je 44 vlastníkov bytov. K zmluve o výkone správy pristúpilo 44 osôb + v spise sa nachádzajú plnomocnenstvá 6 osôb (vid. Zápisnica zo dňa 14.01.2019). Takéto tvrdenia súdu sú nepravda, aby z 39 vlastníkov podpísalo 44 je to absolútne nereálne. To, že sa na žalovaného zmluva nevzťahuje nie je preto, že túto zmluvu nepodpísal ako tvrdí súd, ale je to z dôvodu, že k zmluve pristúpilo iba 16 vlastníkov bytov z 39, čo v žiadnom prípade nie je nadpolovičná väčšina. To, žeby mohlo ísť o chybu v písaní, či počítaní je vylúčené, pretože túto skutočnosť konajúca sudkyňa uviedla nie len v zápisnici, ale túto absurditu zopakovala aj vo svojom rozhodnutí. Nakoľko nedošlo k platnému uzatvoreniu zmluvy, tak spoločnosť TOMDom s.r.o. - žalobca, nemá nárok účtovať majiteľom bytov žiadne služby vo forme preddavkov, pretože služby poskytujúce sú nevyžiadané. K tejto schôdzi vlastníkov bola vyhotovená zápisnica, z ktorej vyplýva, že k novej zmluve o výkone správy č. 10/2015 pristúpilo z 39 vlastníkov iba 16 vlastníkov bytu, čím neboli splnené podmienky na platné uzatvorenie zmluvy o správe č. 10/2015 so žalobcom. Pretože vlastníci bytov neuzatvorili do jedného roka od ukončenia zmluvy o výkone správy s predchádzajúcim správcom a neuzatvorili zmluvu o výkone správy s novým správcom - žalobcom, vzniklo spoločenstvo vlastníkov bytov zo zákona voči, ktorému by si žalovaný samozrejme svoje povinnosti plnil. Žalovaný však nebol žiadnym spôsobom zo strany spoločenstva informovaný, v akej výške a na aké číslo účtu má hrať preddavky na úhrady za užívanie bytu a do fondu opráv. Súd prvej inštancie sa nezaoberal meritom veci a rozhodol bez akéhokoľvek posúdenia či zmluva o výkone správy bytového domu žalobcom zo dňa 30.04.2015 č.10/2015 je v súlade

so zákonnými ustanoveniami. Tieto ustanovenia si súd vykladal nesprávne, čím zapríčinil zásah do právnej istoty žalovaného ako slabšej zmluvnej strany. Žalovaný má zato, že súd sa dôkazmi ani len nezaoberal, absolútne odignoroval dôkazy predložené žalovaným (v spise). Ani netrval na predložení už vyžiadovaných dôkazov žalovaným. Súd prvej inštancie nesprávnym výkladom § 14 ods.4 zákona č. 182/1993 Z. z. porušil právo žalovaného na spravodlivý súdny proces a narušil princíp právnej istoty výkladu ustanovenia zákona ústavno - komfortne.

5. Žalobca sa k odvolaniu písomne nevyjadril.

6. Krajský súd ako odvolací súd preskúmal vec v zmysle ust. § 379, § 380 ods. 1 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v napadnutej časti vo výroku I. a v súvisiacom výroku III. ako vecne správny potvrdiť podľa § 387 ods. 1 CSP, pričom v náväznosti na § 387 ods. 2 CSP, odvolací súd v celom rozsahu poukazuje na vecne správne odôvodnenie súdu prvej inštancie, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje.

7. Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II., odvolaním napadnutý nebol a preto v tomto výroku je rozhodnutie súdu prvej inštancie právoplatné a rozhodovaním odvolacieho súdu nedotknuté.

8. Súd prvej inštancie vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo, výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 až 194 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie a z tohto dôvodu si odvolací súd aj osvojil dôvody napadnutého rozhodnutia, v celom rozsahu na ne poukazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP.

9. Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie teda vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, vec po právnej stránke správne posúdil a v konečnom dôsledku aj správne vo veci rozhodol, keď uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 591,50 € spolu s príslušenstvom.

10. Súd prvej inštancie teda opierajúc sa o dostatočné skutkové zistenia tieto správne vyhodnotil a vyvodil z nich i správny právny záver. Na zdôraznenie ich správnosti odvolací súd len podčiarkuje, že z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie mal aj odvolací súd za preukázané, že žalobca sa podanou žalobou domáhal zaplataenia nezaplatených platieb do FPÚaO a nezaplatených platieb za úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Nesplnenú povinnosť žalovaného odvodzoval žalobca od jeho povinnosti platiť úhrady za poskytované plnenia a služby spojené s užívaním bytu mesačne vopred v zmysle § 10 ods.1 a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov ako aj v zmysle čl. V bod 3 uzatvorenej Zmluvy o výkone správy bytového domu č. 10/2015 z 30.04.2015. Oprávnenie na vymáhanie nedoplatkov vo FPÚaO a iných nedoplatkov a na konanie za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome pred súdom pritom žalobcovi vyplýva z § 6 ods.2, § 8b ods.1, ods.2 písm. e/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Súd prvej inštancie správne konštatoval, že zákon o vlastníctve bytov ukladá jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome uhrádzať jednak mesačné preddavky do FPÚaO a jednak mesačné úhrady za plnenia. Teda ide o zákonnú povinnosť vlastníkov uhrádzať preddavky. Rovnako tak bola podaná aj žaloba žalobcu, ktorý sa ňou domáhal splnenia povinnosti žalovaného na zaplataenie preddavkov na základe § 10 ods.1 a ods.6 zákona o vlastníctve bytov podľa predpisov mesačných záloh. Žalovaný pred súdom prvej inštancie ako aj v podanom odvolaní namietal nedostatok aktívnej legitímácie na strane žalobcu, neplatnosť predmetnej zmluvy o výkone správy, porušenie procesných práv žalovaného na spravodlivý súdny proces.

11. Z obsahu spisu ako už bolo konštatované vyššie vyplýva, že žalobca sa v tomto konaní domáhal rozhodnutia súdu o splnení povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi ako správcovi bytového domu súp.č. XXX nachádzajúcom sa v J. nad P., na ulici X. č. XXXX dlžnú sumu. Túto povinnosť žalovaného odvodzoval od jeho povinnosti platiť úhrady za poskytované plnenia a služby spojené s užívaním bytu č. XX v predmetnom bytovom dome mesačne vopred v zmysle § 10 ods. 1, 6 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a v zmysle čl. V bod 3 uzatvorenej zmluvy o výkone správy bytového domu č. 10/2015 zo dňa 30.04.2015. Svoju aktívnu legitímáciu na podanie žaloby odvodzoval od skutočnosti, že je správcom bytového domu na základe uvedenej zmluvy o výkone správy, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasili nadpolovičnou väčšinou vlastníkov na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 30.04.2015, a to uznesením č. 3 a ku ktorej zmluve pristúpili.

12. Zo zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov bytového domu XXX, X., J. nad P. zo dňa 30.04.2015 vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu si nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov zvolili za svojho správcu žalobcu, keď za bolo 20, proti 0 a zdržal sa hlasovania

1. Zo zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov predmetného bytového domu zo dňa 30.04.2015 vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasili nadpolovičnou väčšinou vlastníkov zmluvu o výkone správy so správcovskou spoločnosťou TOMDom s.r.o., Dubnica nad Váhom a svojím podpisom pristúpili k tejto zmluve. Ďalej z obsahu spisu vyplýva, že predmetné rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov uskutočnené na zhromaždení vlastníkov dňa 30.04.2015, ktorým vlastníci odsúhlasili zmluvu o výkone správy so žalobcom nebolo nikdy v zákonom stanovených lehotách podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinného v čase konania zhromaždenia) napadnuté žalobou na súde. V prejednávanej veci žalovaný namietal nedostatok aktívnej legitímácie žalobcu (že nie je správcom bytového domu), a to z dôvodu, že správca riadne neuzatvoril s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov zmluvu o výkone správy, nakoľko táto zmluva nebola schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Odvolací súd v tejto súvislosti konštatuje, 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 legitímácia vyplývajúca z uznesenia schôdze vlastníkov nebola na súde nikdy spochybnená žalobou podľa ust. § 14 ods. 8 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 ( dodávateľmi tovarov a služieb pre dom). Stanovením prekluzívnych lehôt v ust. § 14 ods. 8 ( účinného v čase konania zhromaždenia) je výrazne podporená zásada vigilanti bus iura scripta sunt, podľa ktorej si každý má strážiť a chrániť svoje práva ich včasným uplatnením na súde tak, aby sa mu nepremiľčali alebo neprekludovali. 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 vecno-právne 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. Tento názor v obdobnej veci vyslovil už Krajský súd v Trenčíne vo svojom zrušujúcom uznesení zo dňa 15.04.2015, č.k. 5Co/696/2014-142, na ktorom názore odvolací súd zotrúva aj v danej veci. Odvolací súd teda rovnako ako súd prvej inštancie konštatuje, že žalobca je aktívne vecne legitimovaný v tomto spore, a preto súd prvej inštancie správne uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 591,50 € spolu s príslušenstvom. Žalovaný okrem svojich tvrdení, že žalobca nie je aktívne legitimovanou stranou v spore a tvrdením, že jeho hospodárenie je neprehľadné neuviedol žiadne relevantné skutočnosti, spochybňujúce nároky žalobcu uplatnené žalobou.

13. Vzhľadom na vyššie uvedené teda súd prvej inštancie v predmetnej veci z výsledkov dokazovania vyvodil správny skutkový záver, na ktorý aplikoval správnu právnu úpravu, preto odvolací súd nepovažoval námietky žalovaného za opodstatnené a rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti vo výroku I. a III. podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

14. V súvislosti so žalovaného prejavom nespokojnosti s namietaným rozsudkom okresného súdu odvolací súd záverom konštatuje, že obsahom základného práva na súdnu a inú právnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru nie je záruka, že rozhodnutie súdu bude spĺňať očakávania a predstavy účastníka konania. Podstatou je, aby postup súdu bol v súlade so zákonom, aby bol ústavne akceptovateľný a aby jeho rozhodnutie bolo možné kvalifikovať ako zákonné, preskúmateľné a bez znakov arbitrárnosti, čo v danom prípade splnené bolo.

15. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní úspešnému žalobcovi odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

16. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolaateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).